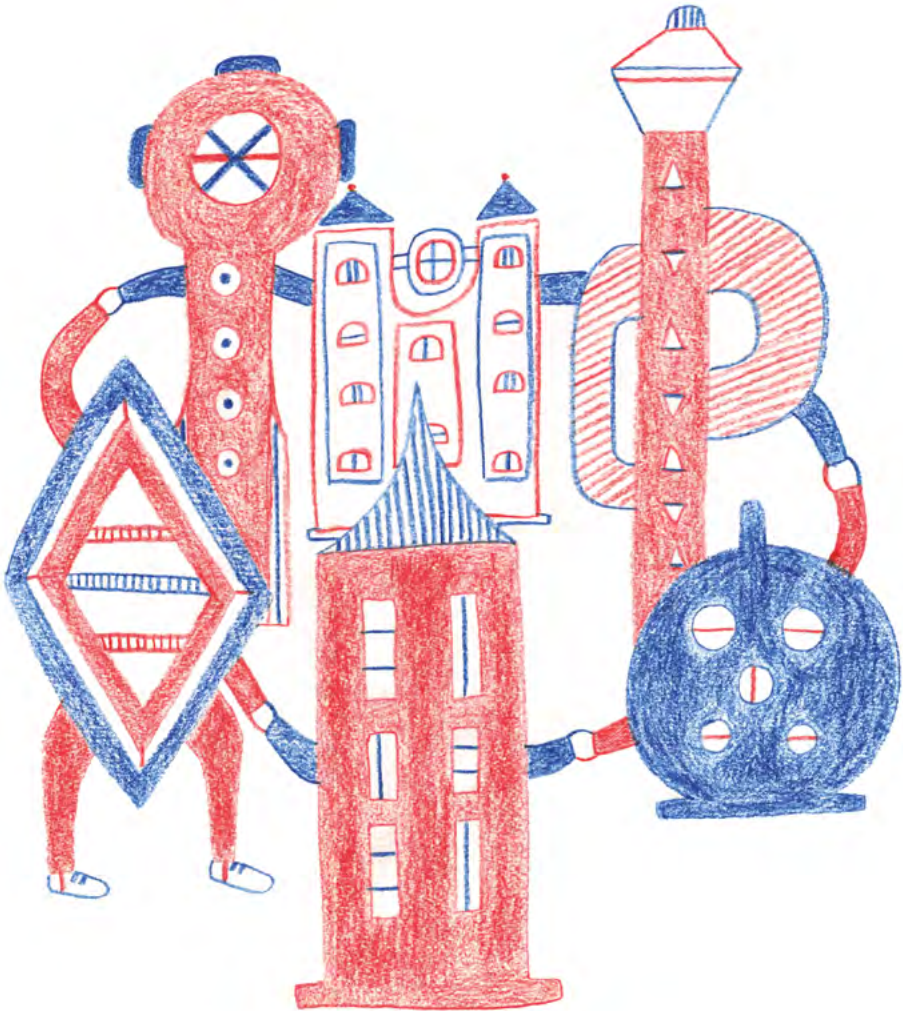


BYDLI KOMUNITNĚ, ŽIJ SOLIDÁRNĚ!

PŘÍRUČKA REALIZACE PROJEKTŮ SOLIDÁRNÍHO KOMUNITNÍHO BYDLENÍ SDÍLENÉ DOMY

1. ZDROJE INSPIRACE, MOTIVACE INICIÁTORŮ A VYTVOŘENÍ ZÁKLADNÍHO RÁMCE MODELU

Pár slov na úvod

Rádi bychom, aby to, co právě držíte v rukou, bylo shrnutím výsledků a výstupů již více než jedenáctileté usilovné činnosti kolektivu lidí, ze které se postupně vyvinul nejprve spolek Sdílené domy a později celá komplexní síť projektů komunitního bydlení. Shrnutí to jistě nebude ani vyčerpávající ani konečné, neboť tato síť a její model, stejně jako jiné podobné modely, prochází neustálou reflexí a dalším překotným vývojem. Stejně tak tento text nemá ambici popisovat komunitní bydlení v různých jeho podobách, ale zaměřuje se naopak na poměrně úzce vymezený koncept komunitního solidárního bydlení tak, jak se

v České republice v posledních dvou letech ustálil v modelu projektu bydlení Sdílených domů.

Chtěli bychom povědomí o tomto modelu i prostřednictvím tohoto textu dostat k co možná nejširšímu okruhu lidí, kteří se jím mohou inspirovat, ať už v jednotlivých aspektech nebo v celku. Za obzvláště informačně zajímavou považujeme zejména naši praktickou zkušenost s nalézáním pověstných "cimrmanovských" slepých uliček, jejichž popsání může mnohým budoucím kolektivům ušetřit mnoho času, sil a nervů.

V jednotlivých tematických kapitolách postupně projdeme celým procesem jeho postupného vývoje od počátečních impulsů, přes řešení klíčových rozměrů v podobě hledání právního vyjádření modelu, uvažování nad různými možnostmi jeho financování a překonáváním výzev spojených se stavebními a byrokratickými procesy, až po příběhy realizace dvou prvních projektů modelu v podobě pražské První vlaštovky a děčínského Vzletného racka.

Poděkování (na konec)

Na tomto místě bychom rádi poděkovali všem, kteří za 11 let existence Sdílených domů prošli našimi řadami a přispěli svou prací k posunutí projektu k úspěšnému konci, stejně jako všem, co nás podpořili darem, půjčkou konkrétnímu projektu či radou a praktickou pomocí. Děkujeme všem, kteří naše snažení podporují i jen slovem se svým sousedem, protože věříme, že tento model může být budoucí formou bydlení pro větší a větší počet lidí.

POČÁTKY KONCEPTU SDÍLENÝCH DOMŮ ANEB PROČ TO VŠECHNO VLASTNĚ DĚLÁME

Prvotní impuls

Pokud bychom hledali jeden konkrétní moment či událost, kde to všechno začalo, museli bychom se vrátit nazpět na konec dubna roku 2013 do pražského Café V lese, kde se uskutečnila debata se zvláštním názvem "Krize bydlení a jeho alternativy". Debata se odehrála v kontextu vystěhovávání nájemníků

z ubytovny v Krásném Březně v Ústí nad Labem[1] a protestů občanské společnosti a levicových aktivistů a aktivistek v jeho průběhu a po něm. Smyslem a cílem debaty, kterou společně uspořádaly kolektivy Iniciativa Ne rasimu! a Bydlení pro všechny, bylo hledat možná systémovější řešení prekérní životní situace obyvatel ubytoven nejen v Krásném Březně, ale i na jiných místech v ČR. Před hlavní panelovou diskuzí proběhla prezentace zástupců a zástupkyň německého Syndikátu nájemních domů[2], konkrétně jednoho jeho z nových projektů v saském Lipsku. V prezentaci bylo popsáno, jakým způsobem jejich projekt funguje, co je účelem komplikované právní struktury modelu, kde hledali zdroje jeho financování nebo horizontální kolektivní podoba správy projektu.

1 https://www.irozhlas.cz/regiony/lide-z-ustecke-ubytovny-uz-maji-nahradni-bydleni-sehnali-ho-aktiviste_201302040924_akottova

2 https://www.syndikat.org/

Většina přítomných právě zde poprvé slyšela o konceptu "hausprojektů", který je v Německu poměrně běžný. Jedním z hmatatelných výstupů večera pak byl impuls k vytvoření ad hoc skupiny účastníků a účastnic večera, které německý koncept zaujal, a která se začala scházet na začátku při nepravidelných schůzkách. Již charakter prvního impulsu tak dal nové iniciativě kromě snahy o naplnění bytových potřeb svých členů do vínku také politicko-společenský rozměr a cíle hledání funkční alternativy k současným běžnějším formám bydlení.

CO JE HAUSPROJEKT? CO JE SYNDIKÁT NÁJEMNÍCH DOMŮ?

Pojem "hausprojekt" by se do češtiny dal přeložit nejlépe jako "domovní projekt". Obsahuje v sobě nejen dům, jako fyzický objekt, nemovitost, ale zároveň i kolektiv lidí, kteří v domě společně, vědomě a dobrovolně žijí a společně se o něj starají a komplexně jej spravují. Z právního hlediska se může jednat o projekty na škále od neformálního kolektivu kamarádů, který si společně pronajal dům, až po družstvo či jinou právní entitu s vypilovanými stanovami a komplexním systémem vnitřního fungování. Nejpropracovanější sítí hausprojektů je německý Syndikát nájemních domů, který od roku 2013, kdy se uskutečnila první přednáška v Praze, více než zdvojnásobil počet svých projektů ze zhruba 80 na dnešních více než 190. Cílem sítě je "vykupovat" domy z trhu a složitým právním nastavením zabránit, aby byly v budoucnu znovu prodány a využity k dosažení individuálního zisku. Důležitým rozměrem sítě je vzájemná, zejména finanční, solidarita mezi jednotlivými projekty. Samotná síť má své kořeny v německém squatterské m hnutí 80.let a nadále funguje převážná část jejích projektů coby zázemí pro ekologické, antifašistické a levicové organizace a hnutí.

Rozvíjející se kolektiv bez jasného plánu

Hrubý cíl iniciativy byl od počátku zřejmý a dal by se jednou větou popsat jako "chceme taky vlastní hausprojekt", tedy dům, který spojí bydlení s prostorem pro pořádání přednášek či promítání pro veřejnost. Celková cesta jak toho dosáhnout, stejně jako jednotlivé kroky nutné k dosažení tohoto cíle, již byly jasné a zřetelné o poznání méně. Německý model Syndikátu nájemních domů se postupně rozvíjí již téměř 40 let. První východoněmecké projekty Syndikátu po sjednocení Německa se tak mohly opřít jak o veškeré know how sdílené často již mnoho let existujícími projekty zejména z jihozápadu Německa, tak zvláště o jejich finanční podporu. Na rozdíl od německého příkladu v České republice podobné projekty a sítě chyběly zcela. Právě tato téměř nulová místní zkušenost a chybějící přenositelné příklady dobré praxe výrazně ztěžovaly a zpomalovaly snahu o realizaci podobného systému v českém prostředí. Kolektivu zájemců tudíž nezbývalo, než si cestu k jeho realizaci "vyšlapat" sami.

První dva až tři roky existence, v této době dosud bezejmenné, iniciativy byly ve znamení hledání z kterého "konce" realizaci projektu začít. Část skupiny preferovala koupit společně první objekt za dostupnou cenu v dostupné dojezdové vzdálenosti z Prahy a postupně okolo prvního úspěšného projektu rozvíjet síť dalších projektů. Další část skupiny dávala přednost vytvoření celého obecného rámce včetně do detailu promyšlené a vydiskutované právní struktury. Velkým tématem tohoto období byla snaha o skloubení konkrétních individuálních představ a očekávání jednotlivců zejména ohledně lokality, míry sdílení společných částí domu a dalších často poměrně specifických aspektů podoby projektů komunitního bydlení.

Jednou z největších výzev rozvíjení modelu Sdílených domů představovala nutnost skloubit dohromady péči o kolektiv a vztahy uvnitř něj – právě tomuto rozměru věnují největší pozornost kolektivy, které v ČR provozují projekty komunitního bydlení v pronajatých nemovitostech – a potřebu věnovat se praktickým rozměrům trvalého zajištění nemovitosti, které zpravidla dalece přesahovaly odborné znalosti a dosavadní zkušenosti členů kolektivu. To vše v kontextu absence placené práce a tvorby veškerého postupu ve volném čase členů a členek kolektivu. Nutnost pokročit s realizací projektu a vyhnout se tak

“vyhoření” jejích členů, často nutně vedla k upozadění vnitroskupinových procesů a řešení konfliktů uvnitř kolektivu. Důsledkem velmi pomalého postupu v realizaci projektu byla velká fluktuace členstva kolektivu. Jedním ze způsobů, jak dopad tohoto efektu zmírnit, bylo pořádání víkendových společných aktivit, v jejichž rámci bylo možné se hlouběji společně věnovat komplikovanějším problémům, ale rovněž rozvíjení vzájemných vztahů a řešení konfliktů. Velkým kvalitativním krokem kupředu po vzoru fungování Syndikátu nájemních domů byl přechod na dělbu práce a úkolů v rámci tematických pracovních skupin věnujících se financím, právní struktuře či mediálnímu obrazu iniciativy a propagaci.

UDRŽOVÁNÍ KOLEKTIVU, KONFLIKTY A PROČ JIM VĚNOVAT POZORNOST

Byť si jistě mnozí spojují komunitního bydlení s představou bezproblémového soužití různých lidí ve sdíleném prostoru, společných večeří či cvičení jógy, konflikty jsou nedílnou a přirozenou součástí realizace jakéhokoliv kolektivního projektu a mohou nastat v jakékoliv její fázi. Ze zkušeností z projektů ze zahraničí, ale i vlastní zkušenosti kolektivu Sdílených domů, je zřejmé, že se konflikty vyplatí nepotlačovat a neignorovat, ale naopak aktivně řešit. V průběhu realizace projektu se osvědčila jak snaha přiblížit základní zásady nenásilné komunikace členům a členkám kolektivu, kteří se s tímto konceptem dosud nesetkali, tak pravidelné supervize, kde je možné se za účasti profesionála věnovat hlubším i běžným konfliktům a jejich řešení.

Praktická inspirace ze zahraničí a ustanovení plánu postupu

Ke konci roku 2016 již budoucí Sdílené domy fungovaly jako poměrně efektivní kolektiv, byť stále bez konkrétního právního ukotvení. Velký impuls kupředu ale představovalo praktické navázání spolupráce se zahraničními sítěmi, které jsme dosud znali převážně prostřednictvím informací dostupných na internetu, a možnost fyzicky navštívit jejich existující projekty a prodiskutovat s jejich obyvateli konkrétní lokální výzvy a překážky, kterým kolektiv čelil. Prvním velkým krokem byla návštěva pilotního projektu rakouské sítě HabiTAT v Linci v prosinci roku 2016. Neocenitelné byly zejména zkušenosti z vytváření zcela nové sítě zároveň s prvním projektem – HabiTAT[3] měl v této době jediný projekt oproti dnešním 11. Tyto zkušenosti navíc nebylo možné získat u německého Syndikátu nájemních domů, který vznikl propojením několika existujících projektů. V zájmu urychlení procesu realizace svého projektu a vzhledem k podobnosti právních prostředí a nastavení v Německu a Rakousku se kolektiv rakouské sítě rozhodl vytvořit základ sítě zkopírováním právní struktury německého Syndikátu. Rozličné účetní a daňové důvody – mj. snaha vyhnout se dvojitému placení daně z nabytí nemovitosti – dovedly pak rakouský kolektiv k rozhodnutí založit celou strukturu rovnou s prvním projektem. To na druhou stranu obsahovalo nutnost založit a spravovat hned tři právnické osoby od počátku existence sítě. Výsledkem návštěvy projektu Willy*Fred tak bylo zejména jasné rozhodnutí českého kolektivu vykonstruovat komplexní právní systém hned od počátku, rovněž ale také silná motivace "dotáhnout" celý projekt do úspěšného konce.

Druhým neméně důležitým zlomem byla účast na členské schůzi Syndikátu nájemních domů v západoněmeckém Marburgu. Možnost účastnit se setkání se stovkami obyvatel desítek různých projektů ukázala, jak by také mohla vypadat budoucnost podobné sítě v ČR, výraznou pomocí byla příležitost setkat s pověřenými poradci německé sítě s mnohaletými zkušenostmi s realizací projektů a skrze ně rovněž navázat spolupráci s prvním východoněmeckým projektem Syndikátu v braniborské Postupimi. Právě v tomto projektu se naskytla přílе-

3 https://habitat.servus.at/

žitost každoročně uspořádat týdenní semináře k tématům financování, skupinových procesů či stavebnictví.

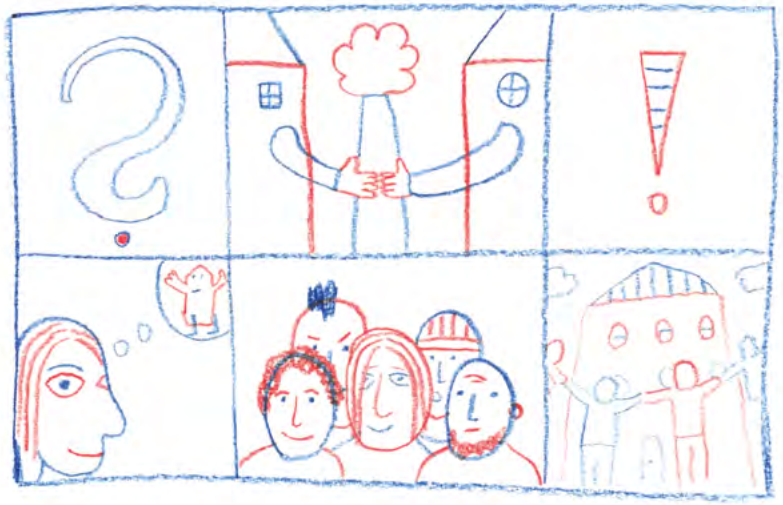
Posledním významným mezinárodním ukotvením je participace na rozvoji sítě MOBA[4], sítě projektů bydlení v regionu střední a východní Evropy. Bezesporu nejvýznamnějším rozměrem této spolupráce je sdílení zkušeností se společnými překážkami danými zejména odlišným politicko-ekonomickým poválečným vývojem oproti zemím západní Evropy. Stejně jako naznačila zkušenost z Rakouska a Německa, jak rychle se může rozvíjet podobný model v přívětivých společenských a ekonomických podmínkách, ukázala podobná – převážně negativní – zkušenost kolektivů z postkomunistických zemí na limity a významné, nezřídka institucionální a celkově těžce překročitelné překážky. Největší společnou výzvou se ukázalo být financování projektů a právě tento aspekt realizace projektů bydlení se stal hlavním tématem činnosti sítě MOBA.

Dokončení právní struktury a snaha o spolupráci se samosprávou

Výsledkem zpracování zahraničních zkušeností a jejich uzpůsobení českému kontextu bylo nejprve založení spolku Sdílené domy na podzim roku 2017 a po dalších rešerších zejména dokončení vytvoření právní struktury modelu, založení sociálního družstva První vlaštovka v březnu roku 2019 (viz "Vývoj právní struktury modelu" v kapitole 2). Pod dojmem složitých jednání s českými bankami ohledně financování pilotního projektu (viz "Financování projektů komunitního solidárního bydlení" v kapitole 3) a poměrně pozitivních zkušeností se spoluprací s municipalitami z Německa a Rakouska se uskutečnil pokus o realizaci pilotního projektu ve spolupráci s místními samosprávami v oblasti středních Čech. Postupně byly osloveny všechny obce v dojezdové vzdálenosti v okolí Prahy s nabídkou spolupráce např. formou prodeje pozemku či domu ve vlastnictví obce sociálnímu družstvu v síti Sdílené domy, který by na něm za určitých podmínek realizoval projekt komunitního solidárního bydlení. Z oslovených obcí, které na oslovení reagovaly, neměla žádná odpovídající nemovitost, případně neměly o spolupráci zájem. Nové okno příležitosti se otevřelo se

4 https://moba.coop/

SDÍLENÉ DOMY
PIONÝŘI SLEPÝCH ULIČEK



vznikem pražské koalice Pirátské strany, Prahy sobě a Spojených sil pro Prahu, která před volbami i po nich deklarovala téma krize bydlení v Praze jako jedno ze svých stěžejních témat. Navzdory slibným náznaků se i v tomto případě jednání o spolupráci ukázala být slepou uličkou.

Stávající situace a výhled do budoucna

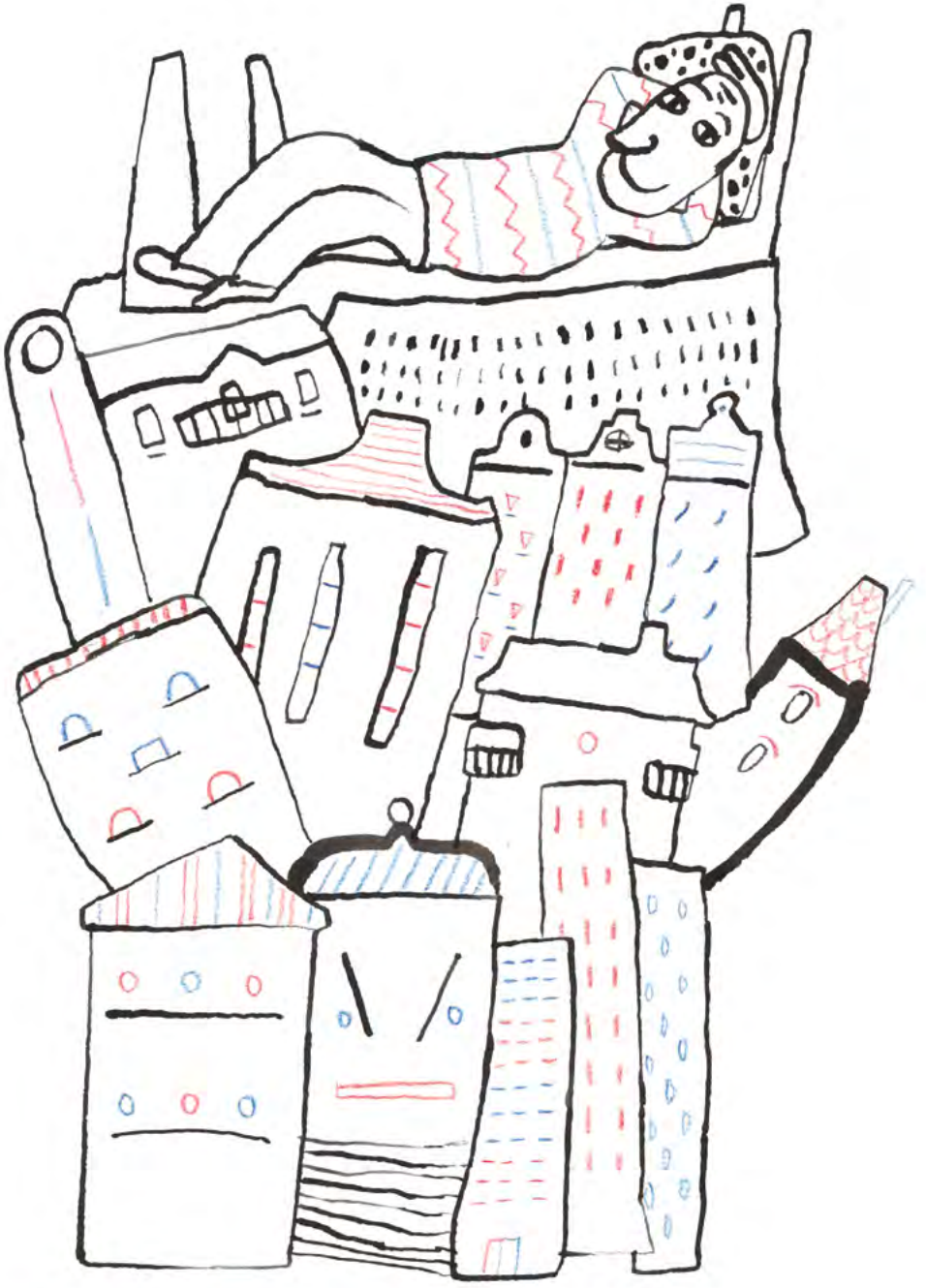
Jedním z hlavních poučení z jednání z místní samosprávou a českými bankami bylo zjištění, že bude model těžké prosadit bez konkrétního funkčního ukázkového příkladu. Tomu byla uzpůsobena změna taktiky na získání financování ze zahraničí a rozhodnutí realizovat první projekty bez spolupráce se samoprávami. Institucí ochotnou financovat první projekt v Praze se nakonec ukázala být menší německá nadace Umverteilen, jež v minulosti podpořila jeden z projektů rakouské sítě HabiTAT a chtěla podporou pilotního projektu pomoci rozvoji modelu rovněž v ČR.

Na konci roku 2024 má síť Sdílené domy již tři členské projekty, dva v Praze a jeden v Děčíně. Dalším projektem, který od Sdílených domů obdržel jako pomoc veškeré nashromážděné know-how, a který zvažuje zapojení se do sítě, je projekt Volavka na Pomezí nedaleko Poličky. Dalé síť spolupracuje s několika dalšími kolektivy a skupinami, které jsou v různé fázi procesu realizace projektů.

Tři realizované projekty sítě dokazují, že je navzdory nepříznivým podmínkám v českém kontextu o model Sdílených domů zájem a existuje zde prostor pro jeho další rozvoj a rozšíření. Na aktuálnosti model dále získal v České republice se stále prohlubující se krizí bydlení a absencí funkčního systému sociálního bydlení. Model může nabídnout alternativu k čím dál nedostupnějšímu vlastnickému bydlení, a přestože se i v tom případě jedná o verzi nájemního bydlení, nabízí na rozdíl od jeho klasické formy důležitý aspekt stability a jistoty. Model bydlení Sdílených domů sám o sobě nemůže krizi bydlení vyřešit, stejně tak bude svým důrazem na sdílení a spolužití vždy vyhovovat spíše menšině obyvatel, přesto může být jedním z palety možných funkčních řešení této krize.

K dosažení úplné replikovatelnosti a přenositelnosti však v současné době brání několik významných překážek. Zřejmě největší překážkou zůstává i nadále neochota českých bankovních institucí financovat podobné projekty. Možnou

cestou překonání této překážky mohou být další jednání (viz Kapitola 3). Rovněž významnou překážkou je absence vhodné právní formy pro jednotlivé projekty, na projekty sledující hlavní cíl naplňování jedné ze základních lidských potřeb – bydlení – je z právního hlediska nahlížena jako na podnikatelské subjekty. Velmi významné zlepšení situace by proto mohl představovat vznik nové právní formy určené pro projekty neziskového bydlení, které by se díky své činnosti zároveň mohly ucházet o veřejnou podporu, jejíž současná absence vede k výrazně slabší pozici oproti klasickému komerčnímu developlmentu. Za další dílčí překážku lze označit poměrně široce sdílenou společenskou nedůvěru v kolektivně spravované projekty bydlení, jejíž překonání je doslova "běh na dlouhou trať", nicméně je možné předpokládat pozitivní posun prostřednictvím osvěty a propagací příkladů dobré praxe. V neposlední řad pak můžeme za výzvu do budoucna teoreticky překonatelnou obdobnými prostředky označit také nízkou ochotu politiků na různých úrovních rozhodování podpořit nový, v českém kontextu nezavedený, přístup k bydlení jaký představuje model bydlení Sdílených domů.



DOMY TĚM, KDO V NICH ŽIJÍ

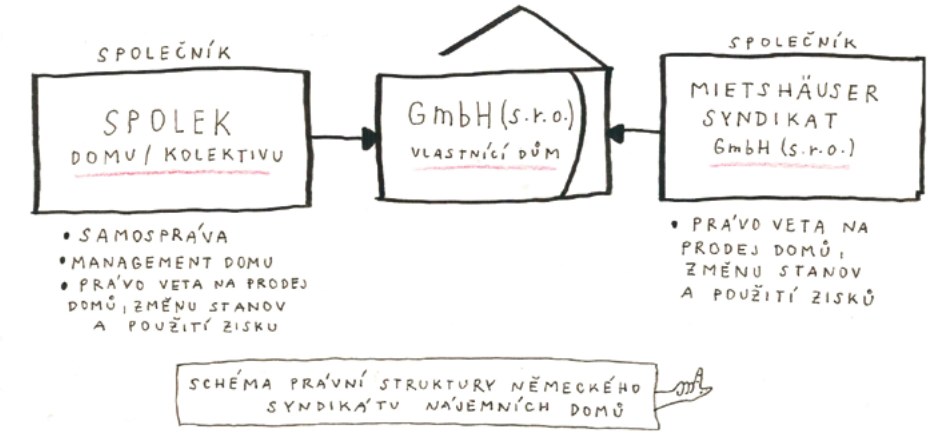
2. PRŮBĚH VÝVOJE PRÁVNÍ STRUKTURY MODELU, PRÁVNÍ PŘEKÁŽKY A JEJICH ŘEŠENÍ, LIMITY ČESKÉ LEGISLATIVY PŘI UPLATNĚNÍ MODELU SDÍLENÝCH DOMŮ V ČR

VÝVOJ PRÁVNÍ STRUKTURY MODELU SDÍLENÝCH DOMŮ

Inspirace Syndikátem nájemních domů a vymezení základních mechanismů

Po prvních několika letech setkávání bylo zřejmé, že kolektiv Sdílných domů má před sebou velmi komplexní a nelehký úkol. Najít vhodnou kombinaci právních forem s cílem obsáhnout všechny podstatné mechanismy a nástroje, které jsou klíčové pro existenci a fungování německého Syndikátu nájemních domů (Mietshäuser Syndikat). Varianta založit si samotný projekt a připojit se s ním

do německé sítě byla pod dojmem rozdílných právních systému v ČR a Německu poměrně záhy zavržena samotným Syndikátem. Potvrzením správnosti tohoto rozhodnutí bylo právě založení vlastní samostatné sítě v Rakousku, přestože mají k sobě právní systémy obou zemí výrazně blíže. Logickou variantou, která se nabízela, bylo zkopírovat strukturu německého Syndikátu a přenést ji do českého právního prostředí. Právní formy, které pro svoji strukturu využívá Syndikát – spolek a s. r. o. – mají své přímé ekvivalenty v českém prostřední, byť se v některých detailech mohou vzájemně odlišovat. Výhodou takového přístupu by byla jeho relativně snadná uskutečnitelnost. Nevýhod bylo naproti tomu hned několik. Velkou především byrokratickou výzvu představovala nutnost založit, a hned od počátku spravovat, tři právní entity. Právní systém Syndikátu využívá pro každý jednotlivý projekt kombinaci tří právních entit:[5] na straně jedné je s.r.o. (GmbH) zastřešující organizace, na straně druhé spolek fungující jako právní vyjádření kolektivu obyvatel domu, společně jsou tyto dvě entity jedinými společníky dalšího s.r.o., jehož jediným účel je vlastnictví domu. Zastřešující organizace tedy v tomto s.r.o. funguje pouze coby garant zamezení potenciálního prodeje domu, veškerá praktická správa nemovitosti je pak v gesci spolku kolektivu.



5 https://www.syndikat.org/syndikat/

Dalším problémem se jevil standardně očekávaný účel společnosti s ručením omezeným, kterým je v českém prostředí výhradně podnikání. Způsob fungování, stejně jako cíle syndikátního modelu, jsou přitom veskrze neziskové, nevýdělečné a nepodnikatelské. Přestože je v sousedním Německu hlavní účel využívání s.r.o. takřka totožný, měl Syndikát výhodu v převodu již existujících projektů do nové právní formy bez nutnosti dokazování zejména finančního fungování modelu. Kolektiv Sdílených domů již tehdy po vzoru německého Syndikátu kalkuloval s komunitním financováním jako doplňkem většího úvěru a volba s.r.o. pro neziskový model bydlení se zdála být z marketingového hlediska nevhodná. Jako nejlepší možný postup byly zvoleny elementární rešerše německého modelu s cílem identifikovat základní nepostradatelné mechanismy a na základě jejich kompatibility s některou s dalších potenciálně vhodných právních forem. Jejich výsledkem byl seznam tří hlavních (viz rámeček *TŘI ZÁKLADNÍ PRÁVNÍ PILÍŘE "SYNDIKÁTNÍHO MODELU"*) a několika vedlejších principů.

TŘI ZÁKLADNÍ PRÁVNÍ PILÍŘE "SYNDIKÁTNÍHO MODELU"

1. "Vykupování" domů z trhu s nemovitostmi a záruka, že se již na něj nevrátí

Hlavním cílem a smyslem celé sítě je vytvářet finančně a právně trvale udržitelné projekty komunitního bydlení. To je zaručeno výlučnou pozicí právního vyjádření sítě, zastřešující organizace. Ve všech třech výše zmíněných případech – Sdílené domy v ČR, Syndikát nájemních domů v Německu a HabiTAT v Rakousku – má podobu buď spolku či s.r.o.. Tyto organizace mají rozhodující slovo při prodeji či zastavení nemovitosti nebo její části, obyvatelé domu je nemohou přehlasovat.

2. "Kruhová" nebo vzájemná kontrola

Kontrolní funkce zastřešující organizace by nebyla plně funkční, pokud bylo možné cíleně převzít rozhodovací procesy angažovanou menšinou. Nastavení paralelního členství v projektech a zastřešující organizaci v praxi znamená, že čím je v sítě více projektů a tedy fyzických osob, které se stanou členy zastřešující organizace, tím méně je možné a pravděpodobné její zneužití.

3. Absence osobního vlastnictví bytů v projektech syndikátního modelu, absence spojení členství s konkrétním bytem

Zásadním aspektem modelu je komunitní/kolektivní charakter jeho projektů. Ten by nebylo možné trvale zajistit, pokud by vlastnická právní struktura umožňovala osobní (spolu)vlastnictví části nemovitosti a tudíž i možnost jejího prodeje jednotlivcům či organizacím mimo kolektiv domu. Tento bod je zásadním a hlavním důvodem pro nemožnost využití právní formy bytového družstva pro projekty syndikátního modelu v České republice.

Vede cesta přes spolek? Ano, ale...

První právní formou, kterou se kolektiv Sdílených domů rozhodl zkoumat, byl spolek. Tato právní forma se na první pohled jevila téměř ideální a to hned z několika důvodů: jedná se o zavedenou formu s hlubokou tradicí, většinou společnosti spojovanou právě s neziskovými aktivitami. Z marketingového hlediska pro budoucí propagaci a sbírání financí rovněž velmi výhodnou právní formu. Další velkou výhodou je volnost při sestavování stanov spolku, které umožňují implementaci všech důležitých plánovaných mechanismů. Naproti tomu se jako nepřekonatelnou překážkou ukázala kombinace spolku s hlavní plánovanou činností, pronajímáním částí nemovitosti či bytů ve vlastnictví spolku svým členům, ze kterých by se následně splácela půjčka (viz Kapitola 4 O systému financování projektů modelu Sdílené domy). Z hlediska českého právního nastavení by se jednalo o podnikání, které nesmí být hlavní činností spolku. Dalším problémem se rovněž ukázala být nemožnost získat se spolkem úvěr od některé z bank na nákup nemovitosti. Rešerše nicméně posloužily k získání dostatečného objemu informací k rozhodnutí využít spolek pro vytvoření zastřešující organizace, která plní v síti kontrolní úlohu. Finální výsledkem poté bylo založení spolku Sdílené domy na podzim roku 2017.

Chceme družstvo, ale jaké?

V této době již probíhalo také usilovné zkoumání možnosti využití družstevní právní formy. Podobně jako u spolku vycházelo družstvo velmi dobře z hlediska propagace konceptu, jednalo se o formu s dlouhou tradicí a hlubokými kořeny, u které zároveň platilo, že není vnímána jen jako čistě podnikatelská právní forma. Velkým pozitivem této právní formy z hlediska kompatibility se Syndikátním modelem byla rovněž demokratická podstata (viz Okénko "*Družstva a horizontální demokratické rozhodování*") jejího praktického fungování zakotvená v Zákoně o obchodních korporacích. Určitá nevýhoda mohla být naopak spatřována v jisté kompromitaci družstevního konceptu v období mezi lety 1948 a 1989.

DRUŽSTVA A HORIZONTÁLNÍ DEMOKRATICKÉ ROZHODOVÁNÍ

Velkou devizou družstevního konceptu z hlediska využití pro Syndikátní model je jeho implicitní demokratické nastavení, které počítá s co možná největším rozložením rozhodovacích procesů mezi členy družstva. Vrcholným orgánem je členská schůze družstva, která rozhoduje o všech zásadních otázkách, její rozhodnutí poté v praxi vykonává představenstvo družstva. To samo za sebe tedy de facto nerozhoduje. Projekty komunitního bydlení jsou ze své podstaty zvyklé fungovat na principech neformální kolektivní domluvy a rozhodování, které mají v praxi velmi blízko k právě k formálnímu rozhodování v družstvech.

První volba ve zkoumání logicky padla na družstevní formu, která je přímo ze své definice i názvu určená pro účel bydlení, tedy bytové družstvo. Velkou přidanou hodnotu této právní formy představovala její zavedenost, tradice a velký počet existujících bytových družstev v České republice. Ještě podstatnější se však jevila skutečnost, že jsou české banky poměrně zvyklé poskytovat bytovým družstvům úvěry. Hlubší rozbor Zákona o obchodních korporací naneštěstí odhalil zcela zásadní nekompatibilitu bytového družstva se syndikátním modelem bydlení. Nepřekročitelnou překážkou se ukázala zejména nemožnost zakázat převod a přechod podílu v družstvu např. v případě prodeje podílu či dědění. Družstvo by tím pádem pozbylo možnost garantovat trvalé vykoupení nemovi-

tosti mimo trh. Doprovodným problémem pak byla otázka vypořádacího podílu. Družstvo by bylo podle definice v Zákonu o obchodních korporacích nuceno družstevníky, kteří z družstva vystoupí, vyplatit částkou odpovídající tržní hodnotě jejich podílu tj. zhruba tržní cenou bytu spojeného s jejich podílem. Zvláště pro menší projekty s omezenými prostředky by takové vypořádání mohlo být i likvidační. Dalšími problémy plynoucí přímo z rigidního právního nastavení bytových družstev a minimálního prostoru pro úpravy je například také spojení podílu v družstvu s konkrétní bytovou jednotkou, což v praxi vylučuje možnost využít družstvo i pro jiné typy nemovitostní s větší mírou sdílených prostor než je klasický bytový dům, či nerovnoměrnost hlasů. Příkladem praxe může být sjednocení manželů do jednoho hlasu. Poměrně nejasná a nedořešená by byla také funkce a pozice zastřešující organizace sítě v družstvu a vůči němu.

Jednou z dalších zvažovaných variant po rozhodnutí nevyužít bytovou formu družstva bylo obecné nespecifikované družstvo. Při důkladnějších rešerších zkoumajících také soudní rozhodnutí týkající se podobného právního nastavení, bylo zjištěno, že soudy rozhodují podle zákonných mantinelů určených bytovými družstvy. Zejména v otázce vypořádacího podílu se tedy jednalo o nepřekročitelnou bariéru. Poměrně záhy se tedy tato možnost ukázala být příliš riskantní a tudíž nepřenositelnou a nevhodnou. V Brožuře o hausprojektech, vydané ve spolupráci s českou pobočkou Nadace Rosy Luxemburgové v září 2018[6], nicméně zůstala tato varianta coby relikt tehdejšího směřování vývoje právní struktury Sdílených domů.

Směr sociální družstvo

V průběhu právních rešerší se v komentářích k jednotlivých částem Zákona o obchodních korporacích častěji objevovalo jméno JUDr. Zdeňka Čápa ze Svazu výrobních družstev. Po několika předchozích neúspěšných pokusech s konzultacemi u komerčních právníků oslovily Sdílené domy právě JUDr. Čápa. Jejich výstupem bylo zásadní rozhodnutí vykročit směrem k využití nové právní formy sociálního družstva, která vedle družstva bytového jako jediná další

6 https://sdilenedomy.cz/wp-content/uploads/2018/11/sdilenedomy_brozura.pdf

umožňovala mít jako hlavní účel bydlení. Zcela zásadním aspektem byl automatický zákaz převodu a přechodu podílu v družstvu a oddělení podílu v družstvu od konkrétních bytových jednotek. Po hlubším zkoumání se ukázala celá řada implicitních parametrů sociálního družstva, které jsou velmi dobrým způsobem slučitelné s logikou fungování a cíly syndikátního modelu. Zde je možné zmínit např. omezení možnosti rozdělovat zisk nebo omezení vypořádacího podílu na výši základního členského vkladu. V případě zániku sociálního družstva se zbytek financí a majetku po vypořádání závazků družstva nerozděluje mezi členy družstva – automaticky tak odpadá možnost záměrně přivést družstvo k likvidaci za účelem zisku – ale může připadnout jinému sociálními družstvu či obci. Z právního hlediska nebyla objevena žádná zásadní překážka využití právní formy sociálního družstva pro konkrétní jednotlivé projekty bydlení v síti Sdílené domy. Hledání vhodné právní formy bylo tedy zatím u konce.

Nyní bylo nutné najít ideální kombinaci a nastavení vztahů mezi projekty a zastřešující organizací tak, aby na jedné straně byly dodrženy všechny zásadní principy syndikátního modelu, a aby kombinace zároveň umožňovala co možná nejhladší praktické užívání a spravování právních entit. Sdílené domy byly nyní v situaci, kdy bylo možné poučit se z fungování německého modelu a tam, kde to bylo možné, systém právních vztahů zjednodušit. To se týkalo zejména počtu právnických osob, které v německém modelu figurovaly. Prvním rozhodnutím v tomto ohledu bylo využít pro každý projekt bydlení pouze dvě, nikoliv tři, právnické osoby, jako tomu je u německého Syndikátu nájemních domů (viz Schéma právní struktury německého Syndikátu nájemních domů). Zatímco role zastřešující organizace zůstala velmi podobná, změna nastala ve spojení funkcí vlastnictví nemovitosti s funkční reprezentace kolektivu obyvatel, krok, který výrazně snížil byrokratickou zátěž členů kolektivu družstva.

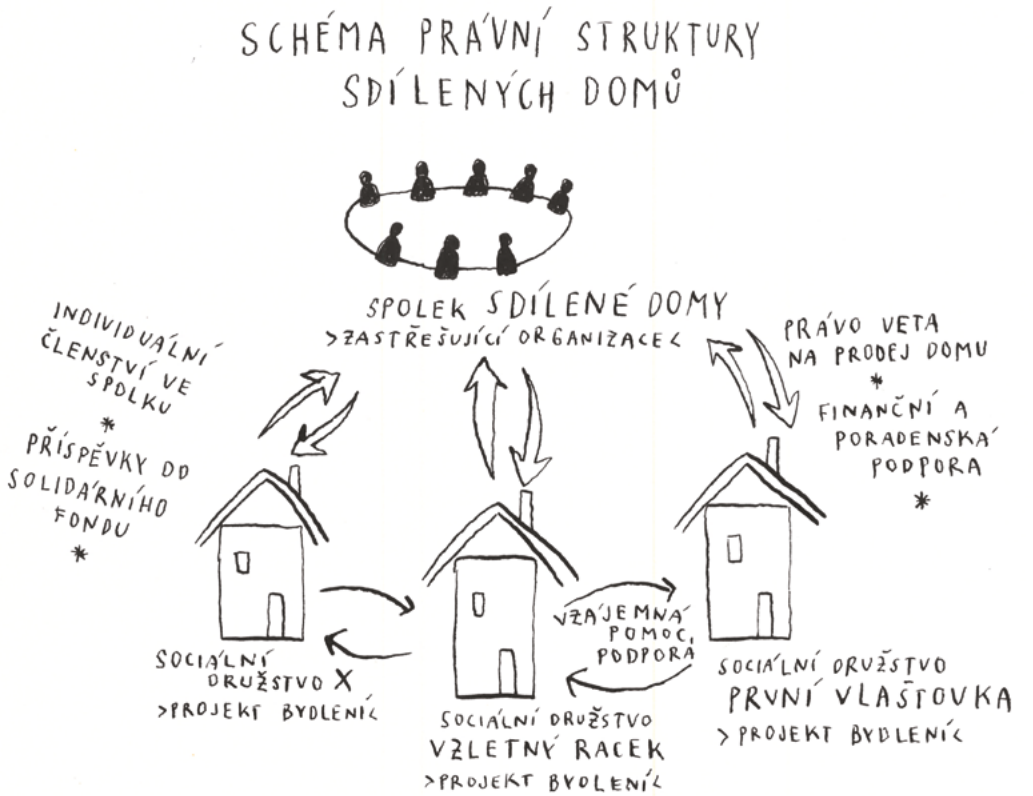
Výzva jménem stanovy

Velké časové kapacity si vyžádalo sestavovaní stanov družstva, které měly sloužit rovněž jako základní kostra stanov všech budoucích družstev v síti. Zcela zásadním principem, který bylo nutné ve stanovách zakotvit, byla možnost zastřešující organizace zabránit prodeji nemovitosti ve vlastnictví družstva.

Zvažovalo se, že bude ukotvena nemožnost měnit vlastnictví v katastru nemovitostí, ale nakonec byla jako univerzálnější zvolena varianta přiřknout ve stanovách spolku – jenž by se stal členem všech budoucích družstev – takový objem hlasů, který by nebylo možné přehlasovat. To bylo umožněno volnějším nastavením hlasování v družstvech, kdy české právní nastavení – na rozdíl od německého – povoluje právnickým osobám, které jsou členy družstva, mít až 25 % hlasů. V konstrukci stanov bylo nutné nalézt rovnováhu mezi několika principy:

1. Nepočítá se s účastí zastřešujícího spolku v jiných formách hlasování o prodeji domu ve vlastnictví družstva nebo při změně stanov.
2. Rozhodovat by nikdy neměla menšina všech členů družstva.
3. Nesmí být možné změnit stanovy bez souhlasu zastřešujícího spolku, ale v případě nutnosti by to mělo být prakticky možné.

Po zvažování bylo rozhodnuto přiřknout zastřešujícímu spolku 25 % hlasů a na rozhodování o změnách stanov a prodeji domu nastavit nutnost minimálně 76 % hlasů pro schválení. Základní principy a cíle sítě byly tedy tímto zaručeny. Určitou nevýhodou je zúžení "manévrovacího" prostoru pro schválení jakéhokoliv rozhodnutí na rozmezí mezi 51 % a 75 % hlasů. To v praxi klade větší nárok na disciplinovanost členů a členek družstva při účasti na hlasování. Z dosavadní praxe družstev v síti Sdílené domy vyplývá, že je při formálních hlasováních na členských schůzích využíván institut zplnomocnění přítomného člena členem absentujícím.



Od První vlaštovky k Sdíleným prostorům

Základní právní struktura byla dokončena založením pilotního družstva sítě První vlaštovka za účastni zastřešujícího spolku v březnu 2019. Od této chvíle se kolektiv Sdílených domů začal personálně překrývat s kolektivem První vlaštovky a bylo nutné spravovat dvě právnické osoby zároveň. Dalším mezníkem byl vstup druhého sociálního družstva, děčínského Vzletného racka na konci roku 2022. Družstvo Vzletný racek vzniklo na jaře téhož roku s využitím know-how a do té doby nashromážděných zkušeností původního kolektivu Sdílených domů. Oproti zakládání prvního družstva se v tomto případě jednalo o vstup zastřešujícího spolku do již existujícího družstva, které navíc již v této době

vlastnilo nemovitost. V praxi tento postup probíhal tak, že se zastřešující spolek nejprve stal členem družstva a následně byla za účasti notáře společně odhlasována změna stanov takovým způsobem, aby odpovídala základním pravidlům modelu. Následoval individuální vstup členů a členek družstva Vzletný racek do zastřešujícího spolku. Tímto důležitým krokem byla posílena garanční funkce členství zastřešujícího spolku v obou družstvech, kdy k zásadním změnám již byla potřeba většina hlasů členů a členek obou družstev. Zároveň byla otevřena možnost stát se členy zastřešujícího spolku i pro fyzické osoby, které zároveň nebyly členy žádného družstva.

Nová situace, a to hned ve dvou rovinách, nastala s možností realizovat třetí projekt sítě. První otázkou bylo, zda mohou být součástí sítě i jiné projekty, než ty jejichž primárním účelem bylo poskytnout bydlení svým členům. Druhou otázkou bylo, zda je možné v odůvodněných případech použít pro realizaci projektu i jinou právní formu než je sociální družstvo. Velký formální rozdíl mezi projektem bydlení a komunitního centra představuje jeho hlavní činnost. U projektů bydlení to je především pronájem bytů či částí nemovitostí svým obyvatelům a následné využívání financí z nájmů ke splácení půjček získaných na pořízení nemovitosti. Taková činnost je v současném právním nastavení brána jako podnikání a družstvo jakožto obchodní korporace tudíž vhodnou právní formou. Pro projekt jehož hlavní činností naopak není pronájem, ale různé veřejné aktivity typu přednášek, promítání či různých setkání s politicko-společenským přesahem, je naopak forma spolku mnohem vhodnější vzhledem ke svému charakteru a účelu a jednodušší administrativě. Velkou výhodu pro tento typ činnosti rovněž představuje možnost získávat finanční podporu díky darům, které u spolku nepodléhají dani z příjmu. Bylo tedy rozhodnuto zvolit formu spolku a přenést do jeho stanov všechny důležité body stanov sociálního družstva. Tímto postupem vznikl za účasti zastřešujícího spolku spolek Sdílené prostory, který následně vyhledal a koupil vhodný prostor následně pojmenovaný jako AC2547.

7 Název AC254 vznikl z kombinace zkratky AC=autonomní centrum a 254 plocha 254m² prostor

Budoucnost sítě a možné další cesty jejího dalšího vývoje

V současnosti jsou tedy jedním z největších přínosů projektu Sdílené domy vypracované, promyšlené a snadno replikovatelné stanovy, jejichž standardizace umožňuje rychlý vznik nových projektů jejich jednoduchým zkopírováním s drobnějšími úpravami. Zastřešující spolek Sdílené domy má nastavený systém pravidel a podmínek, které musí nové projekty splnit, zároveň byl formulován systém poradců, kteří pomohou novým projektům projít úspěšně celým procesem zakládání družstva i koupě nemovitosti. V současné době je rozpracováván systém formálních pravidel fungování spolku v družstvech v zájmu zvýšení komfortu jednotlivých družstev a předvídatelnosti potenciálních kroků spolku. Jak již vyplynulo z předchozích řádků, sociální družstvo není ideální právní formou, přestože v jeho právním nastavení figuruje mnoho užitečných principů. Nadále totiž platí, že i sociální družstvo spadá pod obchodní korporace, počítá se i nadále zejména k podnikání se všemi nevýhodami pro neziskové projekty z toho plynoucími. Velmi žádoucí je proto vznik nové plnohodnotné neziskové právní formy, která by schopná potenciálně získávat zdroje financování i u běžných bank a zároveň by měla otevřené dveře k získávání veřejné podpory.

3. FINANCOVÁNÍ PROJEKTŮ SDÍLENÝCH DOMŮ, ZKUŠENOSTI Z JEDNÁNÍ S ČESKÝMI BANKAMI A MOŽNOSTI VYUŽITÍ NEBANKOVNÍCH FOREM ZÍSKÁVÁNÍ FINANČNÍCH ZDROJŮ

FINANCOVÁNÍ PROJEKTŮ SDÍLENÝCH DOMŮ, ZKUŠENOSTI Z JEDNÁNÍ S ČESKÝMI BANKAMI A MOŽNOSTI VYUŽITÍ NEBANKOVNÍCH FOREM ZÍSKÁVÁNÍ FINANČNÍCH ZDROJŮ

Rozbor syndikátního modelu financování

Podobně jako u výběru právní formy pro model Sdílených domů byl i pro strukturu financování výchozím zdrojem inspirace Syndikát nájemních domů z Německa. Prvním logickým krokem byla analýza jednotlivých složek finan-

cování syndikátních projektů a následné zvážení, co a v jaké podobě je možné přenést do českého prostředí a co je nutné přizpůsobit či dokonce úplně vypustit a nahradit. Rozhodně očekávatelné bylo zjištění, že struktura financování se u jednotlivých projektů výrazně liší. Tento fakt není dán pouze velkou rozmanitostí co se jejich velikosti, umístění či pořizovací hodnoty týče. Velkou roli hrály rovněž rozdílné socio-ekonomické pozice projektů a kolektivů obzvláště viditelné na srovnání projektů z regionů bývalého západního Německa – zvláště pak bohatého Bádenska-Württemberska – a oblastí bývalé NDR. Přes jejich různý poměr v jednotlivých případech sdílí naprostá většina syndikátních projektů v Německu stejné tři složky či pilíře financování.

První složkou, která figuruje u všech projektů ve stejné výši, je základní kapitál s.r.o. vlastnícího dům (viz předchozí kapitola) ve výši 25 000 EUR. Ta je dána objemem peněz nutných k založení s.r.o. (GmbH) v Německu. Z těchto 25 000 EUR vkládá polovinu s.r.o. syndikátní sítě a polovinu spolek kolektivu. Tyto peníze mohou být poté použity k nákupu domu. U levnějších nemovitostí zvláštně ve spolkových zemích bývalé NDR a mimo velká města může tento kapitál pokrývat významnou část pořizovací ceny nemovitosti.

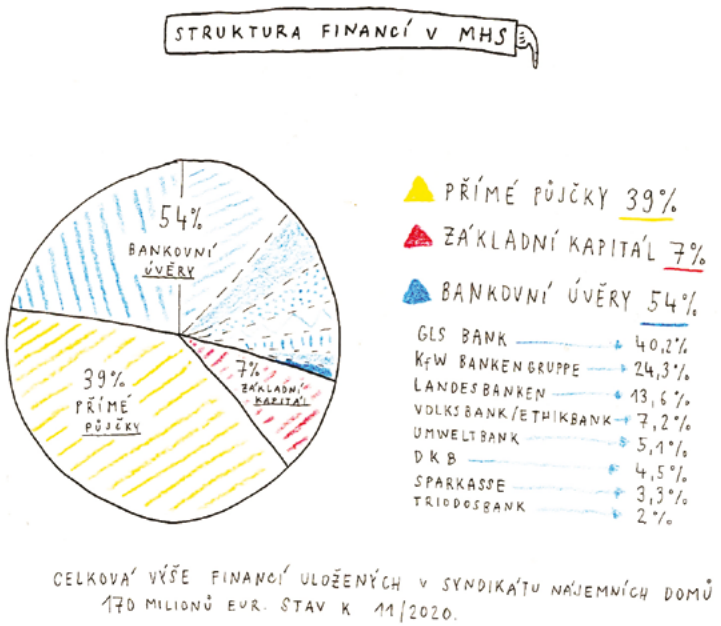
Druhou, významnější část financování představují tzv. přímé půjčky. Ty jsou jedním z hlavních specifik syndikátního modelu oproti jiným, běžnějším formám získávání financí pro realizaci bydlení. Konkrétní lidé prostřednictvím přímých půjček půjčují své peníze přímo konkrétním projektům, jejichž realizaci chtějí podpořit. Přímé půjčky mohou mít různou výši – projekty si zpravidla určí jejich minimální a v zájmu finanční bezpečnostosti a stability projektu také maximální výši. Kromě její výše je dalším parametrem délka půjčky – může být na konkrétní počet let, ale i na dobu neurčitou. Posledním rozměrem je pak výše úroku, která se pohybuje na škále od půjčky bezúročné po několikaprocentní úrok srovnatelný se spořícími účty bank. Zde také platí, že i motivace pro poskytnutí půjčky mohou být různé. Přestože většina věřitelů projektů jsou zpravidla členové a členky projektů samotní či jejich kamarádi a příbuzní, nezřídka zapůjčují projektu své peníze rovněž lidé, kteří toutu cestou investují primárně za účelem zisku. Přímé půjčky jsou postupně spláceny z nájmů placených obyvateli projektu. Pro takto nastavený systém získávání

financí jsou v syndikátní modelu dva hlavní důvody. Jedním z nich je snaha udělat model pokud možno co nejvíce finančně nízkoprahovým tj. vlastní kapitál jednotlivých obyvatel či zájemců a zájemkyň o bydlení není podmínkou pro zapojení se do projektu – movitější členové a členky kolektů projektu mohou na dobrovolné bázi projektu své peníze zapůjčit na stejném principu, jako kdokoliv jiný. Druhým rozměrem je snaha zapojit do realizace projektu co možná nejvíce lidí, tzn. kromě praktického rozměru, kdy se i lidé, kteří na domě nežijí, mohou zapojit do aktivit něj, udělat komunitním také financování projektu samotné.

Třetí zásadním pilířem financování jsou úvěry od bank. Ty tvoří zpravidla největší část celkového objemu finančních prostředků nutných na pořízení vhodné nemovitosti – zpravidla okolo 60 až 75 %. V době rychle rostoucích cen nemovitostí dosahuje pořizovací cena některých nemovitostí i řádů milionů eur – např. cena nemovitosti zatím posledního realizovaného projektu Syndikátu nájemních domů v Berlíně s názvem Kumi 13 dosáhla výše 5,7 milionu EUR. Další výhodou je zejména předvídatelnost a možnost dlouhodobě finančně plánovat. Z hlediska bank se jedná o poměrně bezpečnou investici – projekty ručí pořizovanou nemovitostí a zdrojem splácení úvěrů je v porovnání s jinými zdroji velmi stabilní příjem z nájmů. Zájmem Syndikátu nájemních domů je také prověřovat finanční plánování nově přijímaných projektů a jejich realističnost a právě na toto předběžné hodnocení rizik se mohou bank vzhledem k dosavadní velmi úspěšné historii[8] sítě banky do velké míry spolehnout.

Velmi zajímavý je pohled na to, které místní banky nejčastěji financovaly syndikátní projekty v Německu. Nejčastěji to byly etické či ekologické banky, u kterých je možné očekávat i jiná než čistě finanční kritéria přínosu projektů, v posledních k nim přibyly také běžné komerční banky, které mohou často nabídnout výhodnější úrok.

8 Za dobu existence Syndikátu nájemních domů neuspěl finančně pouze jediný projekt.

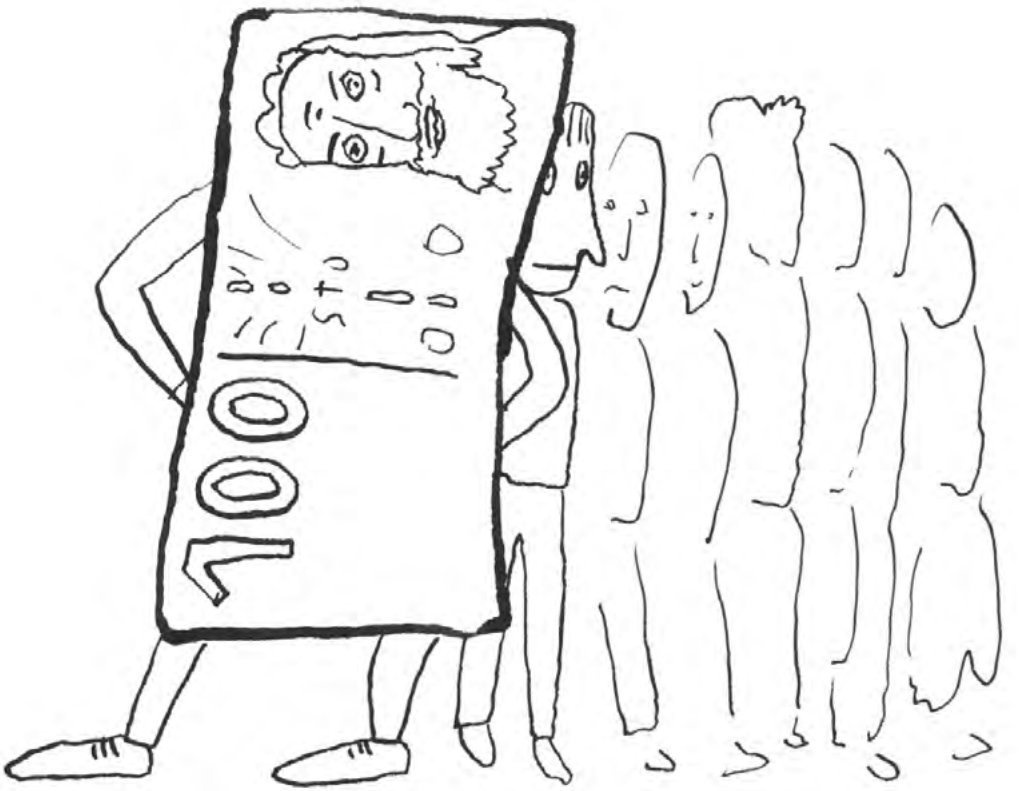


Celková finanční struktura německé sítě MHS – modře úvěry od bank, žlutě přímé půjčky, červeně základní kapitál ze zakládání s. r. o. vlastních konkrétní domy

Ve velkém městě to bez banky nepůjde

Na základě německé zkušenosti se otázka financování od počátku ukázala být úzce spojena se dvěma dalšími rozměry realizace projektů: právní strukturou resp. volbou právní formy reprezentující konkrétní jeden projekt a místem realizace projektu. Zatímco otázka právní formy byla velmi spojena s možností zaručit plnění cílů a základních principů syndikátního modelu, jevila se otázka kde projekt realizovat na první pohled mnohem jednodušší. Většina členů a členek tehdy vznikajícího kolektivu Sdílených domů pocházela z Prahy či zde dlouhodobě žila, pracovala či studovala a nebylo tedy na začátku příliš představitelné zkoušet realizovat projekt jinde než v hlavním městě. Po prvotní fázi spojené

zejména s nerealistickými očekáváními a s ohledem na výši cen nemovitostí a jejich setrvalý každoroční prudký růst bylo zřejmé, že realizovat konkrétní projekt bude možné v podstatě jen dvěma způsoby: mimo Prahu prostřednictvím vlastních finančních zdrojů nebo v Praze s pokusem získat pro financování úvěr u některé z místních bank. Rovněž další varianty s pokusy najít prázdnou nemovitost a dohodnout se s majitelem na postupném splácení či uskutečnit projekt ve spolupráci s městskými částmi se ukázaly jako nerealistické. V průběhu roku 2019 již byla dokončena právní struktura modelu a bylo možné s již založeným sociálním družstvem začít zkoušet získat úvěr na konkrétní nemovitost. První cesta vedla přes finanční poradkyni se zkušenostmi se získáváním úvěrů pro



bytová družstva. Již v této fázi začalo být zřejmé, že původní předběžná představy a kalkulace s očekáváním, že pro banky nebude velký rozdíl mezi družstvem bytovým a sociálním, mohou být z větší části chybné.

Po neúspěchu s pokusem získat financování projektu skrz finančního poradce, byla pro další postup zvolena cesta hledání konkrétních nemovitostí na trhu přes realitní agentury a tedy zkoušení získat financování přímo pro ně. Paralelně s tím bylo rozhodnuto oslovit české bankovní instituce přímo. Krokem, který měl vylepšit vyjednávací pozici kolektivu ve vztahu k bankám bylo rozhodnutí zvýšit členské vklady do družstva nutné pro zapojení se do projektu, kterým by družstvo získalo větší vlastní kapitál. Z hlediska nízkoprahovosti a přenositelnosti modelu se jednalo o určitý krok zpět, který mohl vylučovat potenciální členy a členky s malými nebo žádnými úsporami. Kompromisem nakonec byla možnost půjčit si finanční prostředky "virtuálně" mezi jednotlivými členy a členkami družstva, tedy smluvně zakotvený vztah, který by se aktivoval pouze v nepravděpodobném případě finančního kolapsu družstva.

PENÍZE AŽ NA PRVNÍM MÍSTĚ

Jednou ze zcela zásadních otázek realizace trvale udržitelného projektu komunitního bydlení je: "Jak to celé vlastně zaplatíme?" Měla by být přítomna od samého počátku a po celou dobu procesu realizace. V momentě, kdy má kolektiv vydiskutovanou alespoň hrubou představu o tom, co a kde chce realizovat, mělo by přijít na řadu téma zdrojů financování. Taková diskuze nemusí být všem členům a členkám kolektivu vždy příjemná, ale kromě praktické roviny je také úzce spjata s otázkou rovnosti a pocitu spravedlnosti, zvláštně v momentech, kdy se diskutuje, "kolik kdo může dát". Její neřešení a odsouvání na později se může kolektivu později nepříjemně vymstít.

Kolektiv tehdy čerstvě založeného sociálního družstva První vlaštovka absolvoval desítky prohlídek vhodných objektů s následnými pokusy získat financování přímo přes realitní makléře, kteří obstarání úvěru u banky zpravidla nabízí jako servis k zprostředkování prodeje nemovitosti samotné. Přímým oslovením byla zároveň během následujícího roku a půl kontaktována postupně více než dvacítka českých bank a stavebních spořitelen.

Podmínky či překážky na straně bank, které na oslovení reagovaly, by se daly rozdělit na několik skupin. První z nich se týkaly samotné právní formy sociálního družstva. Oslovené banky neměly podle vlastních slov vypracovanou metodiku práce se sociálním družstvem či právní analýzu možných rizik. S tím byla spojena druhá velká překážka z pohledu českých bank: jednalo se o nový, v České republice zatím praxí neověřený, model bydlení, který zároveň pro banky nepředstavoval dostatečně velký potenciální trh, aby stál za investici do tvorby analýz a metodik s ním spojených. Potenciálně použitelný bankovní produkt určený pro bytová družstva byl mnohdy podmíněn existencí nejméně čtyř zkolaudovaných bytových jednotek. Tato teoreticky splnitelná podmínka byla do určité míry v rozporu jak s teoretickým principem komunitního bydlení, tak s realitou na trhu dostupných nemovitostí. Naprostá většina nabízených nemovitostí, které byly ve finančních možnostech kolektivu, neobsahovala bytové jednotky buď žádné nebo se jednalo o rodinné domy a vily. Dalším problémem z pohledu bank byla pak nulová historie čerstvě založeného sociálního družstva, opět těžko kompatibilní s celkovým modelem, který počítal s vytvořením nového sociálního družstva pro každý jednotlivý nový projekt. Poslední překážkou pak byl malý objem vlastního kapitálu v celkové struktuře financování – zatímco německé banky jsou na základě dosavadní zkušenosti s financováním projektů syndikátnho modelu ochotny přistupovat k přímým půjčkám jako své formě vlastního kapitálu, z hlediska českých bank se jednalo pouze o další finanční závazky družstva, které by dále zvyšovaly rizikovost poskytnutí úvěru. Nejnadějněji se vyvíjejela jednání se Stavební spořitelnou Wüstenrot, která byla s podmínkou existence čtyř bytových jednotek předběžně ochotna jednat o úvěru na konkrétní nemovitost i navzdory nové, nestandardní

právní formě. I tato nadějná cesta se však záhy uzavřela po koupi Wüstenrot bankovní skupinou Moneta.

"Lepší tisíc podporovatelů za zády, než jedna banka na krku" aneb systém přímých půjček

Po krachu jednání s českými bankovními institucemi byla opět na stole možnost realizace projektu bez banky mimo Prahu, byť v její dojezdové vzdálenosti, či v některém z měst s levnějšími nemovitostmi. Ve hře tedy byly jak různé obce a menší města v jejím okolí a zároveň i vzdálenější města Ústí nad Labem či Děčín. Velkou výhodou tohoto přístupu byla zpravidla výrazně nižší pořizovací cena nemovitosti v řádu do 10 milionů. Nevýhodou pak menší atraktivita polohy projektu v případě potřeby nahradit případné odešedší členy a členky kolektivu novými zájemci a také omezené možnosti veřejných aktivit projektu. V případě vzdálenějších měst se jednalo o nevýhody spojené rovněž s nutností výrazně změnit podstatnou část životních situací jako jsou práce, studium či sociální vazby.

Základním kamenem financování by v tomto případě musely oproti financování bankami být přímé půjčky. Nutné tedy byly důkladnější rešerše, jakým způsobem funguje tento systému v sousedním Německu a zhodnocení, jaké jeho parametry je možné kopírovat a jaké bude nutné upravit. Celkovým cílem bylo vybudovat systém, který vyváží několik odlišných zájmů a potřeb. U syndikátního modelu v Německu bývá převážná většina půjček na dobu neurčitou s pravidelným vyplacením úroků zpravidla jednou ročně. Český právní systém toto nastavení v zásadě umožňuje, datum splacení půjčky není mezi nutnými náležitostmi smluv o zápůjčce. Problém byl spíše u vnímání takové formy půjčky potenciálními věřiteli. Za výchozí nastavení přímých půjček pro český kontext byla proto zvolena varianta s předem danou a ve smlouvě zakotvenou délkou půjčky. To sebou přináší nutnost více přemýšlet a hlídat, jak k sobě celkově jednotlivé půjčky pasují, aby nenastala situace, kdy by se v některém roce muselo vracet velké množství půjček najednou. Podobný efekt by mohl nastat u příliš velké půjčky na kratší dobu, proto byl pro pilotní projekt modelu stanovena maximální výše půjčky na jeden milion. Minimální výše se stanovuje

naopak kvůli byrokracii spojené s jejich vedením, zde byla stanovena na pět tisíc korun. Specifickým parametrem je pak výše úroku. Ve volbě její výše se zpravidla projeví vztah věřitele k projektu či jeho obyvatelům. Nejbližší okolí a členové projektu sami povětšinou nabízejí bezúročné půjčky s cílem projekt podpořit. Jak je vidět, jde tedy o poměrně komplexní systém kladoucí vyšší nároky na správu. Jedním z elementárních principů systému přímých půjček je zprostředkování financování bez zapojení banky a bez nutnosti zaplatit dodatečný úrok s tím spojený. Výsledkem by tedy měl být vztah, který je výhodný pro obě strany: projekt získá půjčku s menším finančním nákladem než u banky, věřitelé mohou naopak investovat s větším ziskem, než by měli u konkurenčních produktů typu spořících účtů. Velké trhliny tato logika dostala v situaci vysoké inflace v roce 2022, kdy banky v reakci na inflaci zvedly úrok na svých spořících účtech. Většina potenciálních zájemců a zájemkyň se tak opět "rekrutuje" spíše z okolí členů kolektivu projektu. Stejně jako u úvěru u banky platí, že jsou přímé půjčky spláceny z příjmů družstva z nájmů, které obyvatelé domu platí. Velkým krokem ke zpřístupnění a zpřehlednění systému přímých půjček přineslo vytvoření webové aplikace "kalkulačky" půjček[9], kde si zájemci a zájemkyně o poskytnutí půjčky mohou vyzkoušet různé kombinace parametrů a jejím prostřednictvím jednoduše kontaktovat družstvo s nabídkou. Po nastavení základního rámce systému půjček se zdálo, že cesta k realizaci prvního projektu je volná.

Nešlo by to přes zahraniční banky?

Poslední nevyzkoušenou variantou k získání většího úvěru před finálním rozhodnutí realizovat první projekt mimo Prahu byl pokus oslovit zahraniční banky, které již v minulosti financovaly některé projekty syndikátního modelu v Německu či Rakousku. V těchto zemích funguje celá řad etických, ekologických a lokálních bank, které jsou financování projektů zpravidla více nakloněné. První pokus proběhl s antroposofickou etickou bankou GLS, která financuje téměř polovinu všech projektů v síti Syndikátu nájemních domů. Kromě dalších bank byla kontaktována rovněž nadace Trias a Edith Maryon, která má

9 https://kalkulacka.prvnivlastovka.cz

poměrně specifický přístup k financování projektů bydlení, kdy po zakoupení nemovitosti z ní v duchu principu CLT (Community land trust) vyčlení pozemek a na kolektiv projektu připadne samotný fyzický dům v podobě "práva stavby". Velkou výhodu v komunikaci představovala přítomnost rodilé německé mluvčí v kolektivu. Poměrně záhy se však ukázala neprůchodnost tohoto přístupu hned v několika bodech. První deklaratorní překážkou byla rozdílná měna. Tato překážka se později ukázala být spíše sekundární v momentě, kdy stejné bankovní instituce nebyly ochotny financovat projekty v Lotyšsku, Slovinsku či Chorvatsku. Hlavním problémem, rovněž explicitně potvrzeným jednou z nadací, se ukázala být obecná neochota investovat v tzv. postkomunistických zemích a nedůvěra v tamní společenské a právní fungování. Další, menší nadací, která financovala pro změnu jeden z projektů rakouské sítě HabiTAT, je německá nadace Umverteilen[10]. Právě zjištění, že nadace byla ochotna poskytnout úvěr projektu v zahraničí, vedlo kolektiv První vlaštovky k rozhodnutí oslovit i tuto nadaci jako jeden z posledních pokusů. Následná komunikace vedla k podepsání smlouvy o příslibu financování pilotního projektu syndikátního modelu v České republice s hlavní podmínkou jeho realizace v hlavním městě a upozorněním, že to bude zároveň jediný projekt, který bude nadace Umverteilen v České republice financovat. Financování prvního projektu tedy bylo zajištěno, ale již druhý projekt sítě, Vzletný racek v Děčíně, byl opět nucen hledat zdroje na svůj projekt výlučně z vlastních financí a prostředků ze svého okolí.

Solidarita jako základní kámen fungování sítě

V půlce roku 2022 ted existovaly již dva projekty sítě Sdílené domy a nastal čas věnovat se zvažování, jak v českém prostředí realizovat také jeden z hlavních pilířů německého modelu, tzv. solidární fond. Jeho hlavním cílem v syndikátním modelu je podporovat vznik nových projektů a podnítit tak další rozšiřování sítě. Existující projekty v síti tak platí předem stanovený drobný příspěvek za každý metr čtvereční užitné plochy do společného fondu. Příspěvek by se měl v ideálním případě postupně zvyšovat spolu s postup-

10 https://www.umverteilen.de/

ným splácením úvěrů a půjček. Finance v něm jsou pak v německém modelu využívány k pokrytí nákladů na založení s.r.o. pro nové projekty ve výši 10 tisíc EUR. Zároveň je z něj možné za určitých podmínek poskytnout přímé půjčky projektům, které je nejvíce potřebují. Rozvoj takového fondu v České republice do stavu, kdy může být jedním z pilířů pořízení nových nemovitostí, je však otázka spíše střednědobého horizontu. Zároveň ale platí, že čím větší počet členských projektů v síti, tím větší množství solidárních příspěvků se podaří ve fondu kumulovat. Sdílené domy v současné době pracují na vytvoření konkrétního konceptu a jeho převedení do praxe při vyřešení některých účetních, daňových a právních aspektů provozu takového fondu.

PROPADÁNÍ SÍTEM DOTACÍ

Jednou ze zvažovaných možností, jak získat část financí na uzpůsobení koupených nemovitostí, se zdály být na první pohled státní dotace. Při zkoumání vhodnosti jednotlivých dotací však bylo poměrně záhy jasné, že sítem většiny dotací naše projekty propadnou. Jedním důvodem je právní forma sociálního družstva, podstatnějším problémem se však ukázala oficiální kolaudace nemovitostí ve vlastnictví družstev. Vzhledem k finančním možnostem projektů, ale i velmi omezené nabídce na trhu s realitami jsou často jediné dostupné nemovitosti objekty se specifickou kolaudací jako je např. občanská vybavenost či ubytování. Velká většina potenciálně vhodných dotací se vztahuje především na rodinné a bytové domy, není tudíž možné bez časově a finančně náročné změny kolaudace.

Co se musí změnit, aby byl model přenositelný také finančně

Síť projektů komunitního solidárního bydlení Sdílené domy tedy existuje a podařilo se sehnat financování tří projektů. Hlavní výzvou nicméně zůstává, jak financovat další větší projekty či projekty ve větších a dražších městech vůbec. Jisté je, že bez úvěrů od bankovních institucí, to možné nebude. Jak se tedy změnila situace od pokusů o vyjednávání s českými bankami v letech 2019 a 2020? Hlavním krokem směrem k lepší vyjednávací pozici je bezesporu potvrzení finančního fungování modelu Sdílených domů v praxi a existence již tří projektů v jeho síti. Neméně důležitý je i fakt, že zahraniční bankovní instituce, v tomto případě nadace, byla ochotna projekt podobného modelu financo-

vat. K jisté pozitivní proměně ve vnímání projektů komunitního bydlení jako nového pontenciálního trhu může nahrávat větší společenská debata o tomto konceptu, stejně jako současný útlum zájmu o hypotéku k pořízení individuálního vlastnického bydlení. V dlouhodobějším časovém horizontu by jistou naději na změnu mohl představovat také případný přechod České republiky na Euro. Skutečný zájem a ochotu českých bank změnit svůj přístup k financování projektů komunitního bydlení by prověřilo až nové kolo jednání.

SNÍT UMÍME VŠICHNI,
ALE REALITA A KAPITÁL NUTÍ
LIDI K RŮZNÝM KOMPROMISŮM

4. BYROKRATICKÉ PROCESY A STAVEBNÍ ŘÍZENÍ VE VZTAHU K MODELU SDÍLENÝCH DOMŮ

Výběr a nákup nemovitosti

Pro výběr nemovitosti je dobré mít v kolektivu dopředu vyjasněná a vydiskutovaná kritéria. Každý člen a členka kolektivu má nějaké představy o svém budoucím bydlení, ale realita trhu s nemovitostmi versus příjmy a kapitál nutí lidi k různým kompromisům a alternativám. Pro snazší dohodu o tom, co kolektiv potřebuje a jaké nemovitosti vyhledávat, se nám osvědčilo nejprve posbírat podklady o představách všech členů a členek družstva.

V naší tabulce jsme měli například:

- **Minimální počet m², které potřebujeme pro svůj prostor**
- **Maximální počet m², který je pro nás akorát**
- **Počet místností/dispozici bytu**
- **Výši nájmu, kterou mohu měsíčně platit**
- **Další nezbytná kritéria, která potřebuji pro dlouhodobé žití (míra hluku, bezbariérovost…)**
- **Ochota sdílet prostory jako je kuchyň či koupelna, a za jakých podmínek**
- **Akce, které si přeji, aby se děly v našem veřejném prostoru**
- **Co ještě bych v domě rád*a měl*a – ať už je to sauna, dílna, zahrada, společné parkování kol a podobně**
- **Preferovaná lokalita**
- **Lokalita, kterou si ještě dovedu představit (například dojezdová vzdlenost do 30 min do školy dítěte…)**

Hledání nemovitosti

Hledání vhodné nemovitosti vyžaduje obvykle trpělivost a štěstí. Osvědčilo se nám jak každodenní sledování realitních portálů, tak zařazení do databáze zájemců několika velkých realitních kanceláří, kterým jsme předali naše požadavky a oni nám nabízeli nemovitosti, které nebyly vystaveny veřejně. Jako doplněk jsme také hledali nemovitosti s cedulí “na prodej” přímo v terénu.

Realitní makléři a makléřky jsou z naší zkušenosti lidé, kteří převážně telefonují, a tak jsme po čase hledání byli v kontaktu i večer či o víkendu. Když někdo z nás nemovitost, která by pro nás mohla být vhodná, našel, co nejdříve jsme se snažili získat co nejvíce informací – cenu, rozlohu, datum poslední

rekonstrukce, současné užívání stavby a rozhodli se, zda dům chceme vidět. Na prohlídku slibných domů jsme s sebou, pokud to bylo možné brali architekta, kterého jsme si dříve vybrali ke spolupráci, aby nám pomohl posoudit vhodnost domu pro náš záměr. Pokud se nám dům líbil, zkusili jsme rozkreslit do stávající dispozice naše prostorové potřeby a domluvili další prohlídku pro ty, kdo na tu první nemohli. Na doporučení architekta jsme některé domy, o kterých jsme vážně uvažovali, nechali zkontrolovat statikem.

Na co ještě si dát pozor?

Kromě spolupráce například s architektem nebo statikem se nám osvědčilo dát si pozor na následující věci.

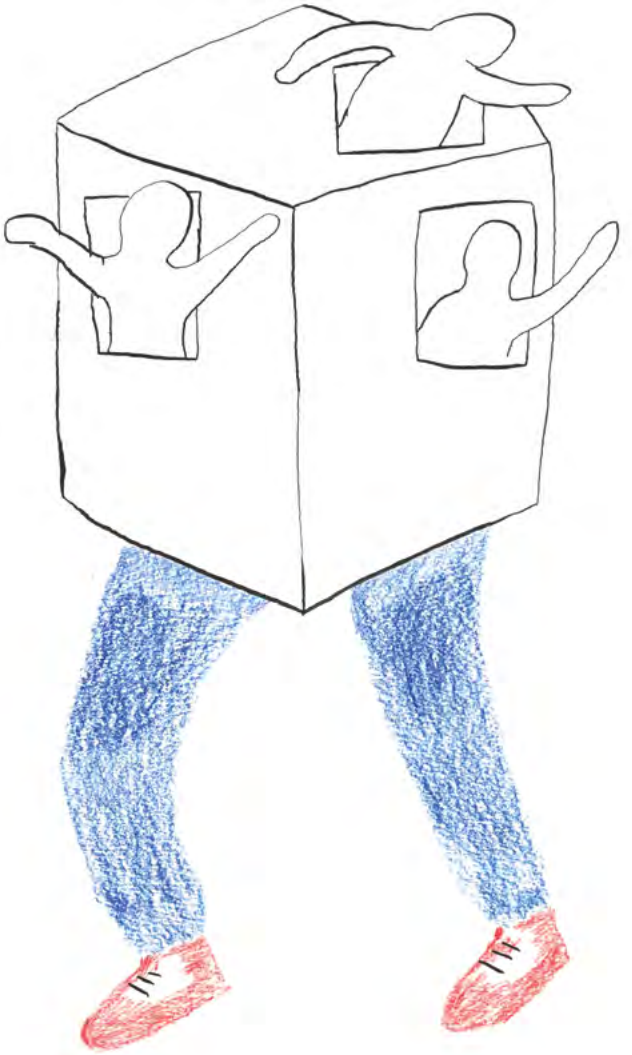
Některé domy se neprodávají jako nemovitosti, ale jako společnost s ručením omezeným vlastnící dům. Taková situace je právně složitější, jednak je dobré nechat si udělat ještě před koupí audit společnosti, jednak převést s.r.o. na sociální družstvo také není snadný proces. V naší síti zatím zkušenost s nákupem s.r.o. nemáme.

Při zkoumání nemovitosti je také dobré nahlédnout do územního plánu – u jednoho velmi levného domu jsme například zjistili, že v územním plánu byla v blízké budoucnosti na jeho místě naplánována ulice a výstup z nové stanice městské hromadné dopravy.

Pokud zvažujete nákup nemovitosti ve městě, můžete si také zjistit orientační hodnoty hluku a emisí, které zveřejňuje například Česká informační agentura životního prostředí, Ministerstvo dopravy či Český hydrometeorologický ústav.

Rozhodnutí o koupi

Rozhodnutí o koupi domu je velká věc. Je dobré se dopředu dohodnout, jak bude probíhat. Zda má každý právo veta, zda hlasujeme většinou. A také mít jasně daná kritéria pro výběr domu, jít na prohlídky v co největším počtu, a sdílet i pocity, jak nám v domě i v jeho okolí bylo. Když v těchto věcech nemáte dopředu jasno, může se snadno stát, že čtvrt roku podnikáte kroky ke koupi domu, kde většina kolektivu vlastně bydlet nechce. Dům je velká a nemovitá



věc. Doporučit můžeme i nahlédnutí do územního plánu a seznámení se s tím, zda jsou ve vaší lokalitě plánované v příštích letech/desetiletích nějaké velké zásahy – ať už výstavba domů či infrastruktury nebo třeba zklidnění blízké silnice. Ani čas strávený nad hlukovými mapami či mapami čistoty ovzduší nepovažujeme za ztracený. Když už se kolektiv pro nákup nemovitosti rozhodne, následují zpravidla tyto kroky.

Nákup

Pokud se obě strany dohodnou na transakci, připravuje se kupní smlouva, pro Vlaštovku ji připravoval jeden advokát za prodávajícího a jeden za kupujícího. Někdy právní servis zajišťuje realitní kancelář, i v tomto případě ale doporučujeme konzultaci s advokátem či advokátkou, který je výhradně na vaší straně.

Podpisem kupní smlouvy a zaplacením rezervačního poplatku začíná rezervační lhůta. Výši rezervačního poplatku upravuje kupní smlouva, zpravidla se pohybuje ve výši 3-10 %.

Protože zároveň s převodem peněz se převádí nemovitost na katastru a to nějakou dobu trvá, zůstávají peníze u třetí strany v úschově. Vybírat lze z advokátní úschovy, bankovní úschovy a notářské úschovy. Po převedení peněz do úschovy a převedení nemovitosti na katastru se vyplatí peníze prodávajícímu a dojde k předání nemovitosti. Jedny starosti skončily, ale teď máte dům z cihel (betonu, dřeva...) a nové starosti. A klíče, A radost.

REKONSTRUKCE

Byl by zázrak, kdybyste narazili na dům, který pro vaše potřeby žádnou rekonstrukci nepotřebuje. Pokud se tak děje, běžte to oslavit! Pro vás ostatní je tu tato kapitola. Protože komunitní bydlení není to, co se s většinou nemovitostí před nákupem dělo, budete pravděpodobně potřebovat udělat nějaké úpravy.

Stavební řízení

Stavební řízení v Česku je komplexní proces, který se řídí zákony a předpisy zaměřenými na regulaci výstavby a ochranu životního prostředí. Hlavním právním předpisem, který upravuje stavební řízení, je zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, známý jako Stavební zákon.

Cíle stavebního řízení

Stavební řízení má za cíl zajistit, aby výstavba byla provedena v souladu s platnými normami, technickými předpisy a s ohledem na ochranu práva obyvatel, životního prostředí a veřejného zájmu. Proces se vztahuje na všechny fáze výstavby, od přípravy projektové dokumentace až po kolaudaci.

Typy stavebních řízení

Existuje několik typů řízení, které se liší podle povahy a velikosti projektu. Mezi nejdůležitější patří:

1. **Územní řízení:** Toto řízení se zaměřuje na to, zda je plánovaný projekt v souladu s územním plánem a s předpisy týkajícími se ochrany životního prostředí. Zde jsou posuzovány aspekty jako dopravní zatížení, vliv na okolí a další.
2. **Stavební řízení:** Po získání územního rozhodnutí přichází na řadu stavební řízení, které se zabývá konkrétními technickými a konstrukčními aspekty stavby. V rámci tohoto řízení se hodnotí projektová dokumentace a žádost o stavební povolení.
3. **Kolaudační řízení:** Po dokončení stavby je nutné získat kolaudační souhlas, který potvrzuje, že stavba byla provedena v souladu s povolením a může být užívána.

Účastníci stavebního řízení

Mezi hlavní účastníky stavebního řízení patří:

Investoři: Ti, kteří plánují a financují výstavbu.

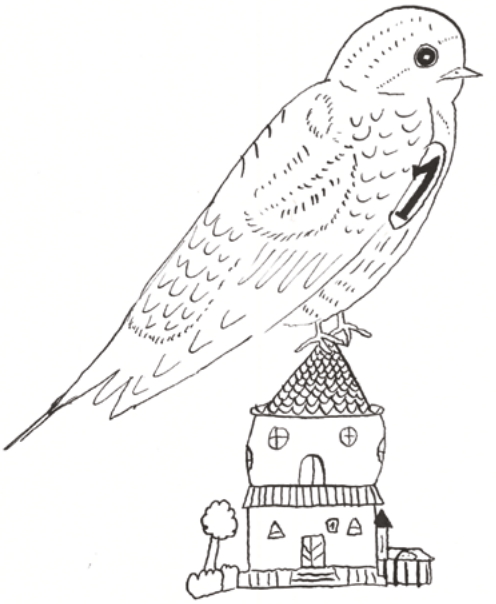
Projektanti: Odborníci zajišťující projektovou dokumentaci a technické řešení stavby.

Úřady: Místně příslušné stavební úřady, které řízení vedou a rozhodují v jednotlivých otázkách.

Veřejnost: Obyvatelé a další subjekty, které mohou mít na stavbu vliv, mají právo se k projektům vyjadřovat a podávat námitky.

Proces stavebního řízení

Stavební řízení začíná podáním žádosti o stavební povolení nebo územní rozhodnutí. Úřad posuzuje dokumentaci a provádí případné veřejné projednání, kde se mohou vyjádřit dotčené subjekty. Po vyhodnocení se vydává rozhodnutí. V případě potřeby se lze odvolat, což prodlužuje celkovou dobu řízení.



5A. PROCES REALIZACE PROJEKTU PRVNÍ VLAŠTOVKA

Jak jsme začínali

Psal se rok 2013. Impulsem pro vznik toho, čím jsou dnes Sdílené domy, byla diskuse o krizi bydlení v Café V lese. Mezi hosty byli zástupci německého syndikátu nájemních domů (MHS), kteří mluvili o komunitním bydlení, sdílených hodnotách i prostoru. V partě přátel, z nichž část setrvává v První vlaštovce dodnes, zavládlo nadšení. Celé to dávalo smysl a okamžitě věděli, že chtějí něco podobného zkusit v Čechách.

Proč právě Praha?

První vlaštovka vznikla jako pražský projekt, protože právě v hlavním městě je situace s dostupným bydlením obzvláště kritická. Praha se vyznačuje vysokými

nájmy a omezenými možnostmi pro dlouhodobé dostupné bydlení. V průběhu plánování jsme zvažovali i přesun do jiných středočeských lokalit, například Kladna. Tyto úvahy ale nebyly našim přáním, nýbrž ústupkem vyvolaným nejistotou ohledně financování projektu. Nakonec se však daří realizovat naše záměry přímo v Praze, a všichni jsme rádi, že naše společná cesta zůstává tam, kde máme školy, práce a vztahy.

Právní počátky – jsme v rejstříku!

Od začátku jsme také věděli, že cílem není jediný obydlený dům, ale podobná síť, jako je německý MHS nebo rakouský HabiTAT. Dělali jsme tedy všechny kroky k tomu, aby šel náš postup snadno zreplikovat. A tak jsme v roce 2017 založili spolek Sdílené domy. O dva roky později, po pečlivém zkoumání a porovnávání možných právních forem a dlouhé přípravě stanov, jsme založili sociální družstvo První vlaštovka. Chtěli jsme navázat na družstevní tradici a vyhovovalo nám, že sociální družstvo nemá obchodovatelné podíly, jeden člověk má jeden hlas a když zanikne, smí jeho majetek přejít jen na jiné sociální družstvo. Do stanov družstva i spolku jsme zavedli společné jednání, což v praxi znamená, že každou smlouvu o přímé půjčce či každou platbu musí potvrdit nejméně dva členové či členky představenstva družstva či výboru spolku. Tento princip je pro nás důležitý – nikdo nic nerozhoduje sám.

Učíme se od jiných

Inspiraci jsme čerpali z podobných projektů v zahraničí, především z německého Mietshäuser Syndikat a rakouského HabiTAT. S mentory s MHS jsme se opakovaně školili v různých tématech, měli možnost konzultovat stavební, komunitní i finanční témata. Náš mentor Christian nás ve chvílích, kdy jsme nevěřili, že peníze na dům v Praze seženeme uklidňoval, že peněz je na světě dost, a tak jsme se dál vzdělávali v procesu realizace a doufali, že to dobře dopadne. Díky spolupráci se zahraničními partnery jsme získali cenné know-how, které jsme přizpůsobili českým podmínkám. Někdy bylo těžké neztrácet naději, místo prošlapávání nové cesty jsme se někdy spíš cítili, jako bychom razili tunel. Možnost učit se od těch, kdo uspěli, byla zásadní pro náš úspěšný

start a další rozvoj. Návštěvy několika fungujících hausprojektů nám připomínaly, čím se chceme stát a dodávaly potřebnou naději. A protože v postkomunistických zemích je zvykem se na družstevní, komunitní či solidární projekty dívat s nedůvěrou, stali jsme se také členy MOBA, sítě projektů, jako je ten náš v jižní a východní Evropě. Kromě nás jsou tam i skupiny z Chorvatska, Slovinska, Srbska či Maďarska.

Kolektiv

Náš kolektiv se za více než dekádu od původního nápadu proměnil, část členstva zůstala stejná. Práce na pilotním projektu je pro odvážné a vytrvalé. Proto je pro nás důležité, že projekt svou strukturou počítá s tím, že lidem se mění potřeby a priority, a tak přicházejí a odcházejí. Před nákupem domu nebyla velikost kolektivu striktně omezená – přidat se mohl každý, kdo souzněl s hodnotami Sdílených domů a prošel oboustrannou půlroční zkušební dobou. Od doby, co máme dům, a jsme tedy omezeni tím, abychom se po rekonstrukci všichni vešli, je naše velikost ustálená zhruba na 10 dospělých + 4 dětech.

Kolektiv První vlaštovky se schází každé dva týdny a na naší běžné agendě máme finanční situaci, novinky v získávání stavebního povolení, péči o dům a často také kdo se ujme setkání se zájemci o náš model, či kdo za nás půjde dát rozhovor. Zhruba dvakrát do roka míváme větší schůzi, kde se věnujeme dlouhodobému plánování a třikrát do roka profesionální supervizi, která nám pomáhá přestát i náročné situace, které k projektu za desítky milionů prostě patří. Jako kolektiv spolu trávíme i nepracovní čas, někdy vyrazíme na výlet, jindy na koupaliště nebo spolu pečeme cukroví.

V mezičase mezi schůzemi se schází pracovní skupiny (PS) a řeší společně svou agendu, například finance, rekonstrukci, nebo dříve hledání domu.

O věcech rozhodujeme konsensuálně, tuto skutečnost kopíruje i formální zakotvení společného jednání ve stanovách spolku i družstva.

Získání financování

Při snaze o získání financí na koupi našeho domu, jsme prošli mnohými slepými cestami. Zkusili jsme české banky i zahraniční banky a nadace. Financování pro

První vlaštovku, tedy půjčku s podobnými podmínkami, jako je běžná hypotéka, jsme získali až od německé nadace Umverteilen!, na doporučení našich rakouských přátel z HabiTATu. Půjčka pokryla kolem 75 % na nákup a rekonstrukci domu, zbylé prostředky skládáme z našich členských vkladů, úspor, přímých půjček od rodin, přátel a podporujících.

Hledání domu

Před příslibem velké půjčky jsme spíše mapovali trh a byli na několika prohlídkách. Po příslibu půjčky jsme znali náš rozpočet, lokalitu (podmínkou půjčky bylo, že dům bude v širším centru Prahy) a několikrát denně jsme prohlíželi realitní servery a měli jsme poptávky v řadě realitních kanceláří. Členstvo pracovní skupiny, která dům hledala, tou dobou žilo s telefonem u ucha, protože u mnoha inzerátů je cena na dotaz, a další informace na vyžádání. V jednu chvíli jsme vyjádřili zájem o dům na Žižkově, který mezitím majitelé stáhli z nabídky. Přes jednu realitní kancelář jsme se dostali k nabídce domu na Břevnově, který se nakonec První vlaštovkou stal. Jde o bývalý hotel s restaurací, vyžaduje tedy rozsáhlejší rekonstrukci, ale lokalitou, plochou i cenou nám vyhovoval. Domy blíže k centru byly buď o polovinu dražší, nebo příliš malé. Náš dům není ideální, má zatím velkou plynovou kotelnu, různě vysoká podlaží, schází mu základy i zahrada a bez rekonstrukce by velká plocha nešla používat k bydlení. Ale je náš a jsme hrdí, že v něm můžeme náš záměr realizovat.

Koupě domu

Náš dům jsme poprvé navštívili na konci září 2021. Na prohlídkách se postupně vystřídal celý kolektiv, na schůzce s majitelem jsme vysvětlovali náš záměr, finanční model. V listopadu jsme se dohodli na ceně a pár dní před Vánoci jsme podepsali kupní smlouvu a odeslali zálohu. Protože hlavní část půjčky máme z Německa, tedy v Eurech, neseme kurzové riziko a to hned dvakrát. Kdybychom převáděli Eura na koruny v době podpisu smlouvy, získali bychom o 900 000 Kč víc, než s bankovním převodním kurzem o měsíc později. Půjčku vracíme zpět také v Eurech, ale naše nájmy jsou v korunách, tak se snažíme alespoň měnit,

kdykoliv je dobrý kurz. V březnu 2022 jsme pak dům konečně převzali a několik měsíců po víkendech likvidovali suť a spoustu věcí, kterých byl plný.

Představební trampoty

Od první prohlídky jsme věděli, že dům potřebuje rekonstrukci a že si ji pravděpodobně nebudeme moci dovolit udělat najednou. S architekty ze Second Nature jsme podle našich potřeb vymysleli, jak prostory v domě rozdělit a užívat, na komisi pro územní rozvoj jsme získali zelenou na zvýšení střechy o necelý metr a začaly nekonečné přípravy podkladů pro stavební povolení, na které v současné době půl roku čekáme. Protože Vlaštovka je v současné době kolaudovaná jako restaurace s ubytováním, a my ji potřebujeme překolaudovat na bydlení, utkali jsme se také např. s parkovacími minimy. I naše družstvo, které má ve stanovách vetknuté sdílení věcí a vlastnění co nejmenšího počtu aut, parkovacím minimům podléhá a výjimku se nám získat nepodařilo. Proto na našem pozemku musíme vyhradit místo pro 4 auta, která nemáme. Ironické je to i proto, že na zastávku tramvaje koukáme přímo z okna.

Co jsme se naučili

Mít hausprojekt je žonglování s mnoha míčky. Musíme řešit věci urgentní, jako je třeba rozbitý zámek nebo havárie vody. Potřebujeme dělat rozhodnutí s nekompletními informacemi – uspějí tahle okna při měření hladiny hluku za několik let, až budeme (sic!) kolaudovat? Změní se do té doby provoz na ulici? Jak je na tom tento měsíc cash flow? A budou Vánoce, nechceme spolu pobýt a upéct cukroví? Každý jeden člověk v kolektivu zastane nějakou práci a je prima, že se v ní můžeme vystřídat, na chvíli sejmout ten těžký batoh zodpovědnosti a vzít si zase jiný, třeba menší. Víme, co jsou to akustická okna a jaké cihly jsou pro náš záměr nejlepší, stále nevíme, kam některé trubky a kabely vedou nebo proč se někdo rozhodl udělat sedmdesáti metrovou kotelnu v podkrovní, když má dva sklepy. Naučili jsme se trpělivosti i tomu, že časové odhady lidí ze stavebních profesí je lepší násobit třemi a pak se nestresovat.

Zářná budoucnost

Možných budoucností je hodně, ale v té pro nás příznivé v době, kdy držíte tuto brožuru získáváme stavební povolení, spolu s ním ještě přímé půjčky v řád vyšších milionů na obě etapy rekonstrukce naráz a za dva, maximálně tři roky už celý kolektiv bude bydlet na Břevnově, ve Vlaštovce, a tihle všichni blízcí budou jen pár dveří od nás. Rekonstrukce bude provedená precizně, a tak prvních 10, možná 20 let nebudeme řešit žádné větší opravy. Ve sdílené dílně i garáži na kola bude pořádek a na naší střešní zahradě budeme mít saunu s výhledem na Prahu. V komunitním obýváku budeme pořádat různé milé akce a když přijede někomu větší návštěva, ubytuje se tam. A bude to tak dobré, jako jsme si to představovali po prvním setkání s lidmi z MHS, v Café V lese, v roce 2013.

5B. PROCES REALIZACE PROJEKTU VZLETNÝ RACEK

Sociální družstvo Vzletný racek vzniklo v roce 2022 za účelem koupi nemovitosti a rozvoje komunitního bydlení a komunitní práce na severu Čech. 9. května 2022 proběhla koupě zvolené nemovitosti, vily Diana, kde se racek usídlil.

Skupina kamarádů se rozhodla, že chce žít spolu komunitně, rozvíjet aktivity i mimo dům, otevřít dům a zahradu širší veřejnosti a společně čelit krizi bydlení na severu, kde probíhá transformace uhelného regionu. Je nás 14, 14 družstevníků, kteří společně pečují o vilu, organizují akce pro veřejnost, snaží se budovat vzájemné vztahy postavené na důvěře a schopnosti řešit konflikty. Zvelebují komunitní zahradu, zpřístupňují kolovou dílnu lidem z blízkého i vzdáleného

sousedství. Společně rekonstruují střechu, podkroví, zateplují a snaží se o ekologický způsob života.

Kapitola 1: Přípravný proces

Vzniku sociálního družstva Vzletný racek předcházel půlroční přípravný proces. Snažili jsme se dostatečně dopředu diskutovat naše očekávání o podobě domu, jeho velikosti, způsobu bydlení a sdílení prostoru, ceně, našich časových kapacitách a hlavně o konkrétní lokalitě – regionu, ve kterém nemovitost hledat. Od začátku bylo jasné, že se chceme společně usadit v Ústeckém kraji. Někteří z nás zde již bydleli či působili, jiní se i pracovně věnovali tématu spravedlivé transformace uhelného regionu.

Následně jsme svoje očekávání a představy konfrontovali s realitou realitního trhu. Z některých očekávání jsme museli slevit, některá se naopak ukázala jako reálná. Primárně jsme hledali dům v přímé blízkosti Ústí nad Labem, následně jsme se společně domluvili, že okruh zvětšíme i na Děčín a okolí.

Naše finanční možnosti vycházely z reality velké části z nás. Každý z nás měl na účtu určitý obnos peněz, který na koupi ani vzdáleně nestačil, ale dohromady jsme byli schopni již některou nemovitost pořídit. Jednalo se o spořící účty, které nám naše rodiny založily, ušetřené peníze, které by ale nestačily ani na tiny house. Od začátku jsme si vyjasnili, že finanční kapitál není nutnou podmínkou pro vstup do kolektivu či později do sociálního družstva. Součástí přípravného procesu byly také diskuse nad vlastnickou strukturou. Po zhodnocení přínosů a negativ jsme zvolili formu sociálního družstva. Velmi cennou věcí byla již prošlapaná cesta, kterou ušly Sdílené domy a První vlaštovka před námi. Jejich vědomosti, praxe se založením sociálního družstva První vlaštovka a hlavně dlouhý přípravný proces a nespočet diskuzí, setkání s podobnými projekty v zahraničí nám velmi ulehčily čas a také finance. Na této skutečnosti jsme si uvědomili, jak kontinuita a sdílení know how je pro rozšíření této myšlenky a snad i zavedení družstevního modelu vlastnické struktury zásadní.

PŘÍPRAVNÝ PROCES, DISKUSE V KOLEKTIVU:

- **zvolení lokality**
- **diskuse o potřebách, které by se měli propsat do podoby zvoleného bydlení / domu**
- **společné hledání domu, který je v našich finančních možnostech, splňuje alespoň větší polovinu představ a nachází se ve zvolené lokalitě**
- **obcházení prohlídek zvolených domů**
- **zvolení formy sociálního družstva**

Kapitola 2.: Vznik sociálního družstva

Pro vznik sociálního družstva bylo důležité zvolit jméno, cíl a náplň činnosti sociálního družstva a také okruhy živností, které jako družstvo můžeme realizovat. Diskuse nad názvem byla dlouhá, ale zvítězil sdílený motiv ptactva, které započala již zmíněná První vlaštovka. Dále jsme museli zvolit představenstvo družstva, které je statutárním orgánem. V sepsání stanov nám pomohla První vlaštovka, která stejným procesem založení sociálního družstva již prošla, proto ani proces netrval příliš dlouho.

Následně u notáře proběhla schůzka, kde bylo zvoleno představenstvo a právně založeno sociální družstvo Vzletný racek. Posléze do družstva vstou-

pili další družstevníci, kteří, jak ustanovují stanovy, složili členský příspěvek v hodnotě 20 000 Kč, který je podmínkou pro členství. Poslední nutnou součástí bylo nalézt účetní (ho), který se bude starat o účetnictví Racka a podávat daňové přiznání.

KONKRÉTNÍ POSTUP PRO VZNIK DRUŽSTVA:

- **zvolení jména družstva**
- **sepsání stanov**
- **zvolení představenstva a odsouhlasení stanov u notáře**
- **vstup družstevníků do družstva**
- **nalezení účetní (ho)**

Kapitola 3.: Koupě domu

Kouzlo zvolené formy je v tom, že nemovitost nekupujeme jako jednotlivci, ale jako sociální družstvo. Tedy i věřitelem přímých půjček, které jsme si museli vzít od našich známých přátel, rodin a našich podporovatelů, je sociální družstvo.

Po nalezení a návštěvě vily Diana v Děčíně – Podmoklech jsme věděli, že jsme narazili na dům, který nejlépe odpovídá našim představám velikostí, lokalitou a podobou. Jedná se o prvorepublikovou vilu, která patřila továrníkovi Ottovi Riegrovi, který vyráběl čokoládu Diana v přilehlé továrně. Cena nemovitosti ale významnou měrou přesahovala naše finanční možnosti, proto jsme téměř polovinu kupní ceny sehnali v podobě přímých půjček od našich blízkých.

To se nám podařilo ve velmi rychlém čase a veškeré peníze i z našich osobních rezerv jsme tedy půjčili vzniklému sociálnímu družstvu, které se v den koupi stalo vlastníkem nemovitosti.

Po rezervaci nemovitosti muselo družstvo složit vratnou zálohu, kterou jsme uložili u notáře pro případ zrušení prodeje. Následně jsme doplatili poměrný zbytek kupní ceny a podepsali kupní smlouvu s předešlým majitelem. Necelé dva měsíce trvalo přepsání informací o vlastníkovi v katastru nemovitosti. Když se tak stalo, již nic nebránilo tomu převzít klíče od vily Diana.

POSTUP PŘI KOUPI:

- **sehnání dostatek přímých půjček na koupi zvolené nemovitosti**
- **složení vratné zálohy**
- **realizace koupě**
- **přepsání informací v katastru nemovitostí**
- **předání klíčů od domu**

Kapitola 4.: Rekolaudace

Vila Diana byla zkolaudovaná v době koupě a převzetí klíčů jako veřejná vybavenost. Dům sloužil totiž do nedávné doby jako psychoterapeutická poradna pro děti z Ústeckého kraje, což se propsalo i do kolaudace a zvoleného způsobu užití.

Po několika měsících, kdy jsme na vilu jezdili a pomalu opravovali její vnitřní prostory a pokoje, které jsme uzpůsobovali k dalšímu užití, jsme s pomocí najatého architekta zvolili nový účel užívání jednotlivých částí domu. Po předložení projektu na stavební úřad, který nám byl odsouhlasen, jsme začali realizovat větší stavební změny, aby se z nemovitosti mohla stát smíšená budova, která částečně bude sloužit k bydlení a částečně jako veřejná vybavenost. Po úspěšném rekolaudačním procesu se na vilu Diana přistěhovali první nájemníci, kteří již na vile bydlí trvale.

POSTUP PŘI REKOLAUDACI:

- **zvolení účelu užití jednotlivých částí domu**
- **nalezení architekta, projektanta**
- **uzpůsobení a rekonstrukce prostor, aby splňovaly regule a pravidla pro rekolaudaci na smíšenou nemovitost**
- **získání rekolaudace**
- **přistěhování prvních nájemníků do vily**

Kapitola 5.: Zdraví a rozvoj komunity

Náplní činnosti Racka je také rozvíjet sousedské vztahy a snažit se o budování širší komunity, která bude na vilu jezdit a participovat na aktivitách pro veřejnost. Během naší existence jsme zorganizovali několik větších akcí, během kterých jsme zahradu a dům otevřeli pro sousedy, ale i přátele a známé ze širšího okolí. Na příklad jsme se zapojilil do celostátní akce Zažít město jinak s tím, že jsme oživili prostory naší zahrady a pozvali různé iniciativy a spřátelené podniky z Děčína.

Naše činnost zahrnuje i podporu pro občanské iniciativy, která se demonstruje na příklad zpřístupněním prostor pro organizaci workshopů a jiných akcí či dílčích aktivit. Materiální zázemí, jak asi všichni zažíváme, je pro rozvoj komunit, aktivit zásadním pojítkem, místem pro setkávání a tvorbu či společné promýšlení.

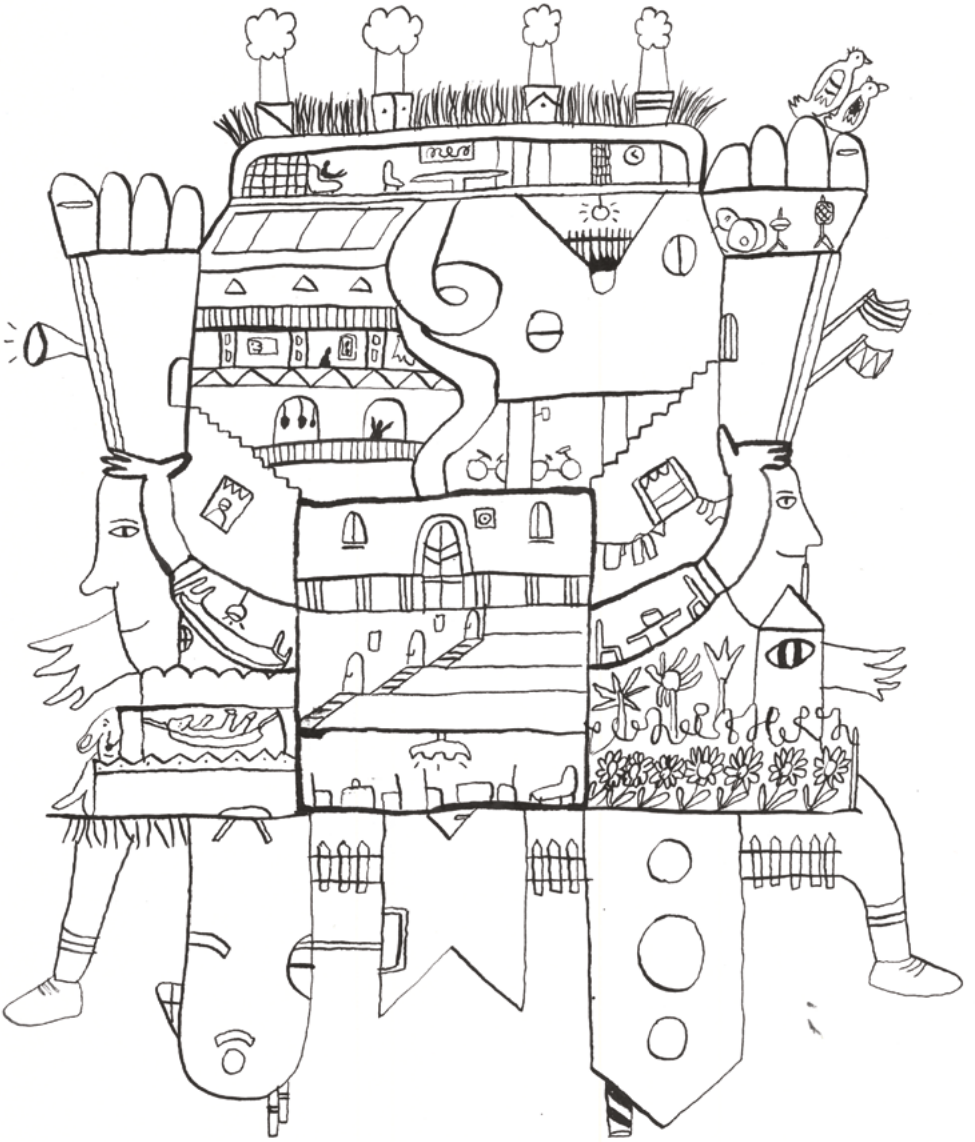
Důležitou součástí našeho fungování je také snaha kultivovat a pracovat se vztahy v rámci družstva. To také zahrnuje pravidelný společný prostor pro sdílení radostí, řešení konfliktů a jiných problémů, které ač chceme nebo ne, ke společnému bydlení a koexistenci mezi lidmi patří. Doporučení, které vychází z našeho dosavadního fungování, je preventivně pracovat a učit se, jak vzniklé konflikty řešit a společně mluvit o nedorozuměních. Externí supervize je účinnou pomocí pro skupinovou reflexi.

Dalším nástrojem, který využíváme, je strategické plánování, které organizujeme dvakrát do roka. Náplň strategického plánování se vždy přizpůsobuje aktuálním potřebám a výzvám družstva.

JAK UDRŽOVAT ZDRAVÍ KOMUNITY?

- **komunitní akce pro veřejnost**
- **pravidelné supervize s externím vedením**
- **strategické plánování pro celé družstvo**

autoři a autorky: Tomáš Němeček, Ludmila Böhmová,
Veronika Koubková, Renáta Farkašová
grafika: Tadeáš Polák
sazba: Jano Doe
Tato brožura vznikla s podporou Ministerstva pro místní rozvoj v rámci Programu Z170602000000 – NNO v oblasti bydlení.

MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

SDÍLENÉ DOMY